
TRIBUNALE DI LECCO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

████████████████████
contro
████████████████████

N. Gen. Rep. **000088/10**

Giudice Dr. avv. Edoardo Marcellini
Custode Giudiziario avv. Stefania Lingua

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. MASSIMO SPREAFICO
iscritto all'Albo della provincia di Lecco al N. 963
iscritto all'Albo del Tribunale di Lecco al N. -
C.F. SPRMSM80T01F133P- P.Iva 03232610133

con studio in Missaglia (Lecco) via Misericordia 7/A
telefono: 0399241140
cellulare: 3391206590
fax: 0399241140
email: m.sprea80@libero.it

**Beni in Missaglia (Lecco) con accesso da via Papa Giovanni XXIII
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.
Composto da tre vani, bagno e balcone. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto, bagno e balcone.
Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., mappale 645, altra u.i., mappale 828.
L'accesso avviene dal vano scala comune.
Unità immobiliare posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **78**.
Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.
A.1. quota parte del vano scala comune
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.
Composto da tre vani, bagno e disimpegno. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno.
Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: mappale 645 per tre lati, altra u.i., vano scala comune.
L'accesso avviene dal vano scala comune.
Unità immobiliare posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **80**.
Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.
B.1. quota parte del vano scala comune
- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.
Composto da due vani, bagno, disimpegno e terrazzo. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo.
Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., prospetto su mappale 645, altra u.i., prospetto su mappale 828.
L'accesso avviene dal vano scala comune.
Unità immobiliare posta al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **73**.
Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.
C.1. quota parte del vano scala comune
- D.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani, bagno e disimpegno. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: prospetto su mappale 645 per tre lati, altra u.i., vano scala comune.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **55**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

D.1. quota parte del vano scala comune

- E.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani, bagno, disimpegno e balcone. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., prospetto su mappale 645, prospetto su altra u.i., prospetto su mappale 828.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano secondo (sottotetto), sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **55**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

E.1. quota parte del vano scala comune

- F.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: prospetto su mappale 645 per tre lati, altra u.i., vano scala comune.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano secondo (sottotetto), sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **55**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

F.1. quota parte del vano scala comune

- G.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano interrato sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Secondo informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al piano interrato sono presenti n. 9 box auto, come riportato nelle tavole di progetto allegate alla pratica edilizia per variante a P.C. n. 38 presentata in data 17/06/09 prot. n. 7836, oltre al corsello di manovra, un locale contatori e un locale immondezzaio.

Il piano interrato risulta essere completamente inaccessibile, poiché il portale di ingresso al corsello (unica via di accesso al piano interrato) è completamente ostruito dalla presenza di macerie, derivanti dalle lavorazioni di cantiere.

Inoltre, come riferito verbalmente da proprietà e vicinato, il piano interrato risulta essere allagato a causa delle infiltrazioni di acqua piovana.

Si specifica che parte del piano interrato è stata eseguita nel sottosuolo del mappale 645, di proprietà terzi.

In base alla rappresentazione riportata nella "Tavola 2 - comparativo piante" di cui alla pratica edilizia sopracitata, la porzione eseguita al di sotto del mappale 645 risulterebbe essere pari a circa 175 mq, a fronte della superficie totale del piano interrato pari a 350 mq.

Tale porzione, eseguita al di fuori dell'area di proprietà, viene esclusa dalla presente perizia di stima.

Quindi, ai fini della presente perizia, si considera che il piano interrato sviluppi una superficie lorda complessiva di circa mq **175**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliari prive di identificativo catastale**.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Beni in Missaglia (LC) con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Trattasi di fabbricato non ancora ultimato, costituito da n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano interrato, edificato in seguito alla demolizione delle unità immobiliari indicate di seguito, ai numeri 1. 2. 3. 4. 5.

I beni immobili sotto elencati, oggetto di esecuzione forzata, risultano essere stati completamente demoliti e non più esistenti.

1. Piena proprietà 1000/1000 di stalla/fienile ubicato a Missaglia, via Molinata 18.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati: Sezione Urbana MIS, Foglio 12, Particella 806, categoria C/6, classe 1, consistenza 27 mq, rendita catastale 101,79 € piano T.

Intestata a [REDACTED] con sede in MILANO, C.F. [REDACTED]

2. Piena proprietà 1000/1000 di fienile ubicato a Missaglia, via Molinata 18.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati: Sezione Urbana MIS, Foglio 12, Particella 1373, Subalterno 2, categoria C/2, classe U, consistenza 17 mq, rendita catastale 31,61 € piano 1.

Intestata a [REDACTED] con sede in MILANO, C.F. [REDACTED]

3. Piena proprietà 1000/1000 di abitazione ubicato a Missaglia, via Molinata 18.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati: Sezione Urbana MIS, Foglio 12, Particella 1373, Subalterno 3, categoria A/5, classe U, consistenza 2 vani, rendita catastale 70,24 € piano 1.

Intestata a [REDACTED] con sede in MILANO, C.F. [REDACTED]

4. Piena proprietà 1000/1000 di deposito/ripostiglio ubicato a Missaglia, via Bruno Buozzi 1.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati: Sezione Urbana MIS, Foglio 12, Particella 1373, Subalterno 4, categoria C/2, classe 2, consistenza 78 mq, rendita catastale 169,19 € piano T.

Intestata a [REDACTED] con sede in MILANO, C.F. [REDACTED]

5. Piena proprietà 1000/1000 di ripostiglio ubicato a Missaglia, via Bruno Buozzi 1.

Unità immobiliare identificata al catasto fabbricati: Sezione Urbana MIS, Foglio 12, Particella 1373, Subalterno 5, categoria C/2, classe 1, consistenza 12 mq, rendita catastale 22,31 € piano T.

Intestata a [REDACTED] con sede in MILANO, C.F. [REDACTED]

Coerenze a corpo, come da atto di provenienza del 27/07/2006 nn. 1759/677 di rep. Notaio Amalia Alippi di Mandello del Lario e trascritto a Lecco il 3 agosto 2006 ai nn. 15620/9946: mappale 828, mappale 645 per due lati, ancora mappale 828.

In forza del P.C. n. 38 del 14/06/07 (attuazione del Piano di Recupero VIA PAPA GIOVANNI XXIII) rilasciato ad [REDACTED] per opere di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE, le unità immobiliari oggetto di perizia sono state demolite e in corrispondenza della relativa area di sedime è stato edificato un fabbricato costituito da n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano interrato.

Secondo il progetto di cui al P.C. sopra citato, all'interno di tale edificio è prevista la dislocazione di n. 6 unità immobiliari ad uso abitativo (n. 2 per piano) oltre a n. 6 box auto localizzati al piano interrato.

Alla data del sopralluogo, le opere in progetto non risultano essere ultimate e pertanto il fabbricato è inagibile e inutilizzabile ai fini abitativi.

Come precedentemente anticipato, si sottolinea che il piano interrato del fabbricato risulta essere inaccessibile poiché il portale di ingresso al corsello (unica via di accesso al piano interrato) è completamente ostruito dalla presenza di macerie derivanti dalle lavorazioni di cantiere.

Pertanto non è stato possibile accertare lo stato dei luoghi del piano interrato.

In fase di sopralluogo è stato possibile identificare n. 6 unità immobiliari che verranno presumibilmente adibite ad uso abitativo, come da progetto approvato.

La consistenza delle unità immobiliari è stata confrontata con lo stato autorizzato da P.C. n. 38 del 14/06/07 e alla luce delle sostanziali difformità riscontrate, è stato espletato un rilievo geometrico di massima al fine di poter accertare la reale consistenza delle unità immobiliari.

Identificazione dei beni immobiliari rilevati durante il sopralluogo e riportati al punto 1. della presente perizia:

- A. Unità immobiliare ubicata al piano terra, costituita da tre vani, bagno e balcone.
- B. Unità immobiliare ubicata al piano terra, costituita tre vani, bagno e disimpegno.
- C. Unità immobiliare ubicata al piano primo, costituita da due vani, bagno, disimpegno e terrazzo.
- D. Unità immobiliare ubicata al piano primo, costituita da due vani, bagno e disimpegno.
- E. Unità immobiliare ubicata al piano secondo (sottotetto), costituita da due vani, bagno, disimpegno e balcone.
- F. Unità immobiliare ubicata al piano secondo (sottotetto), costituita da due vani.

L'intero piano interrato (inaccessibile alla data del sopralluogo) viene identificato con la lettera **G**; come già accennato, secondo informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale si presume che al piano siano presenti n. 9 box auto, oltre al corsello di manovra, un locale contatori e un locale immondezzaio.

Caratteristiche zona: periferica mista (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.
Caratteristiche zone limitrofe: La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria miste
Collegamenti pubblici (km): autobus (0), ferrovia (5), tangenziale (11), superstrada (10), aeroporto (40).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta essere libero.
L'area di accesso al fabbricato è delimitata da recinzione di cantiere.
Si precisa che in data 22 marzo 2010 ai nn. 4076/2488 e 4077/2489 risultano trascritti due preliminari di compravendita con i quali la società [REDACTED] prometteva di vendere delle porzioni a parte del fabbricato edificato su area al mappale 645, le cui note di trascrizione sono allegate alla presente perizia alla lettera Q.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

Atto di convenzione edilizia a firma di Notaio Francesco Brini in data 28/06/2006 ai nn. 58082/14907, registrato a Merate in data 11/07/2006 ai nn. 989 serie 1 trascritto a Lecco in data 13/07/2006 ai nn. 13634/8529 – riguardante immobili siti nel comune di di Missaglia, così distinti:
Catasto Fabbricati, sezione MIS, foglio 12, mappale 1373, subalterni 2, 3, 4, 5 e mappale 806.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di [REDACTED]
[REDACTED], a firma di Notaio Amalia Alippi in data 27/07/2006 ai nn. 1760/678 di rep. iscritto a Lecco in data 03/08/2006 ai nn. 15621/3103
importo ipoteca: Euro 1.352.000,00
importo capitale: Euro 676.000,00
Gravante su immobili in MISSAGLIA distinti al fg. 12, mappale 1373 subalterni 4, 5, 2, 3 e mappale 806.

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da decreto ingiuntivo di Euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento) emesso in data 20 ottobre 2009 n. 8059 di rep. del Tribunale di Lecco a favore di [REDACTED], con atto iscritto a Lecco in data 22/04/2010 ai nn. 5970/1291.
importo ipoteca: Euro 91.614,11
Gravante su immobili in MISSAGLIA distinti al fg. 12, mappale 1373 subalterni 4, 5, 2, 3 e mappale 806.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto Giudiziario n. 6454 del Tribunale di Lecco, notificato in data 9 aprile 2010 a favore di società [REDACTED]
[REDACTED] con atto trascritto a Lecco in data 07/05/2010 ai nn. 6751/4255.

Gravante su immobili in MISSAGLIA distinti al fg. 12, mappale 1373 subalterni 4, 5, 2, 3 e mappale 806.

Pignoramento derivante da atto Giudiziario n. 1273 del Tribunale di Lecco, notificato in data 6 aprile 2010 per il credito di Euro 88.858,96 (ottantottomilaottocentocinquattotto,96) a favore di società [REDACTED] con atto trascritto a Lecco in data 10/06/2010 ai nn. 8686/5572.

Gravante su immobili in MISSAGLIA distinti al fg. 12, mappale 1373 subalterni 4, 5, 2, 3 e mappale 806.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sequestro conservativo derivante da atto Giudiziario n. 19037 di rep. del Tribunale di Milano, notificato in data 23 aprile 2010 fino alla concorrenza di Euro 74.000,00 (settantaquattromila), a favore di [REDACTED] con atto trascritto a Lecco in data 17/05/2010 ai nn. 7251/4598.

Gravante su immobili in MISSAGLIA distinti al fg. 12, mappale 1373 subalterni 4, 5, 2, 3 e mappale 806 - fg.9, mappale 645.*

*** Il mappale 645 risulta essere di proprietà terzi.**

Sequestro conservativo derivante da atto Giudiziario n. 4347 di rep. del Tribunale di Lecco, notificato in data 8 gennaio 2009 sino alla concorrenza di Euro 65.000,00 (sessantacinquemila). a favore di [REDACTED] con atto trascritto a Lecco in data 13/01/2009 ai nn. 356/251.

Gravante su immobili in MISSAGLIA distinti al fg.12, mappale 1373 subalterni 4, 5, 2, 3 e mappale 806.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Le opere di ristrutturazione edilizia, eseguite in forza del P.C. n. 38 del 14/06/07 (strumento attuativo del Piano di Recupero VIA PAPA GIOVANNI XXIII, adottato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale del 30/01/06) sono iniziate il 16/10/07 e non sono mai state terminate.

La validità triennale del P.C. risulta essere decaduta, così come il provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 100/07, rilasciato il 14/06/07 e avente durata quinquennale.

Anche il Piano di Recupero, avente validità massima di 3 anni con decorrenza dal 28/06/06, risulta essere scaduto.

Gli oneri concessori sono stati completamente corrisposti.

Le opere di urbanizzazione sono state eseguite completamente e collaudate.

Alla data del sopralluogo, devono ancora essere ultimate le seguenti opere, riferite alle **SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI**:

1) completamento dell'impianto elettrico, consistente in:

- posa dei cavi elettrici,
- posa dei quadri elettrici, dei frutti e delle placche elettriche,
- posa dei contatori e connessione al punto di allaccio della rete elettrica.

2) completamento dell'impianto idro-sanitario, consistente in:

- posa dei sanitari,
- posa dei contatori e connessione al punto di allaccio della rete di adduzione dell'acqua potabile.

3) completamento dell'impianto di riscaldamento, consistente in:

- posa delle caldaie, dei radiatori e dei termostati.

- 4) posa dell'impianto di adduzione del gas, consistente in:
 - posa delle tubazioni esterne,
 - posa dei contatori e connessione al punto di allaccio della rete gas.
- 5) completamento della rete fognaria, consistente in:
 - connessione al punto di allaccio della rete fognaria.
- 6) completamento dell'impianto citofonico, consistente in:
 - posa dei terminali interni ed esterni.
- 7) posa dei serramenti esterni e interni;
- 8) posa della pavimentazione interna e dei balconi.
- 9) posa dei rivestimenti interni.
- 10) completamento degli intonaci interni e ripresa delle parti ammalorate.
- 11) posa dei parapetti dei balconi e in corrispondenza delle finestre del piano sottotetto.

Per quanto riguarda l'**INTERO FABBRICATO**, devono ancora essere svolte le seguenti opere:

- 1) rimozione delle macerie che ostruiscono l'accesso al piano interrato e riordino dell'attuale area di cantiere;
- 2) bonifica del piano interrato (prosciugamento acqua);
- 3) posa della pavimentazione del vano scala e dei pianerottoli;
- 4) posa dei parapetti del vano scala;
- 5) formazione della rampa di accesso al corsello dei box auto;
- 6) completamento degli intonaci esterni e ripresa delle parti ammalorate;
- 7) rifacimento della tinteggiatura esterna delle facciate del fabbricato;
- 8) posa dei pluviali e allestimento delle rete di smaltimento delle acque meteoriche.
- 9) posa della recinzione e del cancello pedonale/carraio di ingresso.

A causa dell'impossibilità di accesso al piano interrato, non è possibile in questa sede definire le opere che devono ancora essere eseguite e/o completate al fine di rendere fruibili gli spazi presenti al piano.

Piani fuori terra

Il fabbricato non è conforme a quanto autorizzato.

Lo stato dei luoghi è stato confrontato con lo stato autorizzato da P.C. n. 38 del 14/06/07 e sono state riscontrate le seguenti difformità.

Internamente:

- diversa distribuzione dei locali di ogni appartamento;
- diversa giacitura dei muri di divisione tra i vari appartamenti;
- differenti altezze interne al piano sottotetto.

Esternamente:

E' stato rilevato l'ingombro planimetrico del fabbricato, tramite l'accertamento della lunghezza delle pareti perimetrali.

Sovrapponendo il profilo planimetrico rilevato con quello rappresentato nella tavola di progetto autorizzata (vedi schema allegato alla lettera H) è stata rilevata una sostanziale difformità per ciò che riguarda la sagoma del fabbricato, dato che le pareti perimetrali sviluppano lunghezze e giaciture diverse rispetto a quanto riportato nella tavola di progetto.

Annotazione: la sovrapposizione è stata eseguita in maniera approssimativa a causa dell'assenza di punti di riferimento; inoltre, alla luce di quanto rilevato in sito, la rappresentazione grafica delle sagome dei fabbricati limitrofi riportata nella tavola di progetto, è parzialmente errata.

E' stata inoltre rilevata l'altezza del fabbricato, tramite misurazioni interne dei

locali del sottotetto e rilevazioni dal piazzale esterno, al fine di accertare la sagoma altimetrica del fabbricato.

Confrontando le dimensioni rilevate con quanto riportato nelle tavole di progetto autorizzato, è stato possibile appurare le seguenti difformità:

- differente altezza (colmo e gronda) della costruzione;
- differente inclinazione delle falde di copertura.

E' stato eseguito il calcolo dell'altezza netta media ponderale del piano sottotetto, che risulta essere pari a circa 3,23 m, in luogo dei 2,40 m autorizzati.

Infine sono state rilevate anche le seguenti difformità, rispetto a quanto autorizzato:

- differente posizione, quantità e dimensioni dei serramenti esterni e dei balconi;
- diversa posizione del portale di accesso al corsello dei box, del piano interrato.

Ai fini della presente perizia, si è cercato di quantificare la volumetria effettivamente realizzata, rispetto a quella autorizzata.

Il volume in progetto, secondo quanto riportato nella convenzione per piano di recupero stipulata con atto del 28 giugno 2006 nn. 58082/14907 di rep. Notaio Francesco Brini, è pari a **1.004,96 mc**.

I calcoli, svolti in maniera approssimativa poiché derivanti da rilievo geometrico non dettagliato, sono stati confrontati con i calcoli planivolumetrici di cui al Piano di Recupero e al successivo Permesso di Costruire.

SUPERFICIE COPERTA

(corrispondente alla Superficie Lorda di Piano, utilizzata per il calcolo del volume)

piano terra:

stato autorizzato = 136,10 mq

(si segnala che nella relazione di calcolo sono stati erroneamente omessi 2,47 mq)

stato di fatto rilevato = 154,09 mq

superficie in eccedenza = 154,09 mq - 136,10 = 17,99 mq

piano primo e piano sottotetto:

non si rilevano differenze sostanziali

TOTALE SUPERFICIE COPERTA ECCEDENTE (corrispondente alla SLP)
17,99 mq

ALTEZZE INTERNE

piano terra e piano primo:

non si rilevano differenze sostanziali

piano sottotetto:

altezza netta media ponderale, stato autorizzato = 2,40 m

altezza netta media ponderale, stato di fatto rilevato = 3,23 m

VOLUMETRIA ECCEDENTE

piano terra:

17,99 mq * 2,70 m = 48,57 mc

piano sottotetto:

aggiungo la volumetria derivante approssimativamente dalla differenza di altezza sopracitata

107,14 mq * (3,23 m - 2,40 m) = 88,93 mc

TOTALE VOLUMETRIA ECCEDENTE = 48,57 mc + 88,93 mc = **137,50 mc**

Alla luce delle differenze riscontrate a livello planimetrico, si è anche cercato di definire il confine dell'area in proprietà al fine di verificare la consistenza delle

porzioni di fabbricato eventualmente eseguite su proprietà di terzi.

E' stata perciò reperita la planimetria - allegata all'atto di compravendita del 19 febbraio 2001 nn. 42124/8254 di rep. Notaio Francesco Brini di Missaglia, registrato a Merate il 22 febbraio 2001 n. 210 serie 1 e trascritto a Lecco il 22 febbraio 2001 ai nn. 2504/1862 - in cui è riprodotto il confine dell'area in proprietà coincidente con la sagoma dei fabbricati ormai demoliti ma, a causa della approssimativa scala di rappresentazione grafica utilizzata, non è stato possibile ottenere un confronto realistico.

Si può comunque notare la presenza di varie incongruenze tra la linea di confine evidenziata in tale planimetria (allegata alla presente perizia alla lettera I) e quella riportata nella tavola di progetto autorizzata con P.C. n. 38 (allegata alla lettera L).

Inoltre, al punto 1 dei patti speciali dell'atto sopraccitato, viene descritta la natura della porzione di cortile evidenziata con tratteggio diagonale rosso:

“Alle unità immobiliari in contratto segue e compete ed è quindi compresa nella vendita l'uso esclusivo, perpetuo e trasmissibile della porzione di cortile comune quale evidenziato con tratteggio diagonale rosso nella planimetria sopra allegata.”

Invece, nella planimetria generale di cui all'allegato L, tale porzione di cortile comune viene assunta come proprietà del richiedente il permesso di costruire.

Da questa analisi si evince che:

- la sagoma planimetrica del fabbricato è parzialmente difforme rispetto a quanto rappresentato nel progetto autorizzato;
- l'area in proprietà indicata nelle tavole di cui al progetto autorizzato rivela punti di incongruenza con l'area riportata nella planimetria allegata all'atto di compravendita del 2001;
- ad oggi, non è possibile definire con assoluta certezza la consistenza delle porzioni di fabbricato eseguite oltre l'area in proprietà, poiché non è possibile effettuare il tracciamento della sagoma dei fabbricati ormai demoliti.

Piano interrato

Secondo informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al piano interrato sono presenti n. 9 box auto, come riportato nella tavola di progetto allegata alla pratica edilizia per variante a P.C. n. 38 presentata in data 17/06/09 prot. n. 7836.

Il P.C. in variante non è mai stato rilasciato e in forza del P.C. n. 38 del 14/06/07 sarebbe stato possibile edificare n. 6 box auto al di sotto dell'area di sedime del fabbricato.

Pertanto, le opere edilizie eseguite al piano interrato, in eccedenza rispetto al perimetro del fabbricato stesso, sono state eseguite senza il rilascio del relativo titolo autorizzativo.

Inoltre, tali manufatti sono stati edificati al di fuori dell'area in proprietà ovvero nel sottosuolo della particella 645, proprietà di terzi.

Data l'impossibilità di accedere al piano interrato, non è stato possibile verificare lo stato dei luoghi e di conseguenza accertare le relative difformità.

REGOLARIZZAZIONE

Ai fini della presente perizia, è necessario sottolineare che le difformità rilevate in fase di sopralluogo, sono tali sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che da quello paesaggistico, considerato che l'intero territorio comunale è assoggettato a specifica tutela paesistica di legge (D.M. 01/07/67 - dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'intero territorio comunale di Missaglia) e pertanto sono da applicarsi le procedure per il rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/04 e s.m.i. (Codice dei Beni culturali e del paesaggio).

Regolarizzazione paesaggistica

Secondo quanto riportato nell'art. 167, comma 4 del d.lgs. 42/04, "*L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati".

Per cui, nell'ipotesi di aumento di superfici e volumi, si profilerebbe il rigetto della domanda e la conseguente applicazione della sanzione demolitoria, tramite la quale il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese.

Tale circostanza viene confermata anche dalla sentenza n. 5066 del 24/09/12 della Sez. VI del Consiglio di Stato, che valuta inammissibile la sanatoria di abusi in zone paesaggistiche se vi sia aumento volumetrico.

L'autorizzazione paesaggistica può essere rilasciata in sanatoria unicamente nei casi previsti dall'art. 167 d.lgs. 42/04, e cioè quando i lavori non abbiano determinato creazione di superfici utili o di volumi, ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati, sicché con un atto vincolato l'amministrazione deve respingere l'istanza di sanatoria, quando sono stati realizzati volumi di qualunque natura e tipologia, anche se essi siano qualificabili come "tecnici" in base alla normativa edilizia.

Si veda anche la circolare n. 33 del 26/06/09 del Ministero dei Beni e le Attività Culturali, con la quale viene definito il significato dei termini "lavori", "superfici utili" e "volumi" di cui all'art. 167 comma 4, lettera a) del d.lgs. 42/04.

Si ritiene utile citare anche il parere che l'Ufficio Legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha reso all'ANCI Toscana, in data 13/09/10, sul procedimento per l'accertamento della compatibilità paesaggistica prevista dall'articolo 167, comma 4 del d.lgs. 42/04.

Il Ministero ha specificato che il procedimento di compatibilità paesaggistica di cui all'articolo 167, comma 4, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, non può applicarsi ove manchi la percettibilità dell'intervento.

Se è vero, afferma il Ministero, che il comma 4 dell'articolo 167 subordina la sanabilità dell'intervento al presupposto negativo che questo non abbia determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati, è altresì vero che prima ancora di verificare la sussistenza di questo presupposto, è necessario interrogarsi sulla percepibilità della modificazione apportata: ove addirittura l'incremento di volume o di superficie (che dovrà per forza di cose essere di lieve entità) non risulti neppure visibile allora dovrà evidentemente ritenersi insussistente in radice l'illecito e, dunque, la domanda di sanatoria dovrà (a rigore) essere dichiarata inammissibile.

Secondo il parere in commento "*la percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto costituisce un prerequisito di rilevanza paesaggistica del fatto. La non percepibilità della modificazione dell'aspetto esteriore del bene protetto elide in radice la sussistenza stessa dell'illecito contestato*".

Per completare il quadro, si menziona anche l'ordinanza n. 802 del 10/04/13 del T.A.R. per la Sicilia (Sezione Prima) con cui il Tribunale si è rivolto alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea perché si pronunci in ordine alla compatibilità ai principi comunitari dell'articolo 167, comma 4, lett. a) del d.lgs. 42/04, il quale esclude il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per tutti gli interventi edilizi che comportino incrementi di superfici e di volumi, indipendentemente dal fatto che sia in concreto accertata la compatibilità di tali opere con i valori di tutela paesaggistica della specifica area considerata

E quanto sopra anche alla luce del fatto che la radicale sanzione della demolizione, a prescindere dall'accertamento in concreto di una effettiva lesione del bene

paesaggio tutelato, contrasta altresì con la previsione che anche incrementi di superfici o volumi, quando non contrastino con il paesaggio circostante, possono accedere alla sanzione meno grave, quella pecuniaria.

Secondo il Tribunale amministrativo regionale della Sicilia, l'art. 167, comma 4 del Codice dei beni culturali viola l'articolo 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'UE sul diritto di proprietà e il principio di proporzionalità come principio generale del diritto europeo, in quanto nega la possibilità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria per tutti i lavori che implicano aumento di volume o di superficie in via presuntiva, cioè a prescindere dal concreto accertamento della compatibilità di tali interventi con i valori di tutela paesaggistica indicati dal vincolo specifico gravante sull'area. L'art. 167, comma 4 del d.lgs. 42/04 comporta che gli abusi puramente formali realizzati dai privati, vale a dire opere conformi agli strumenti urbanistici ma prive di titolo abilitativo, possono essere sanati sotto il profilo urbanistico-edilizio (mediante l'accertamento di conformità in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del dpr 380/2001), ma non sotto il profilo paesaggistico, rispetto al quale devono invece essere demoliti.

In questi casi, secondo il T.A.R. Sicilia viene lesa in modo rilevante il diritto di proprietà, essendo impossibile ottenere una sanatoria a priori e senza accertamenti di compatibilità paesaggistica per interventi che comportano un incremento di volumi o di superfici.

In conclusione, sottolineando che in questa sede non è possibile prevedere se la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica necessaria per regolarizzare le opere eseguite in difformità dal punto di vista paesaggistico, venga accolta o rigettata dall'Autorità amministrativa, si ritiene fondamentale riportare quanto comunicato verbalmente dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a cui compete la fase istruttoria della richiesta di accertamento, e il cui parere preliminare risulta essere utile per definire sin dall'inizio le soluzioni che dovranno essere intraprese per cercare di ottenere la regolarizzazione paesaggistica del fabbricato.

Secondo il Responsabile dell'U.T. Comunale, la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica riferita all'attuale stato dei luoghi, non sarebbe procedibile a causa dell'aumento di superficie/volume realmente costruiti rispetto a quanto concesso (eccedenza pari a 17,99 mq e 137,50 mc).

Pertanto, l'eventuale richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica verrebbe considerata improcedibile.

In base a quanto sopra descritto e come suggerito dal Responsabile dell'U.T., risulta quindi essere inevitabile ricorrere alla demolizione di alcune parti del costruito, allo scopo di ridurre superficie/volume entro i limiti concessionati.

Primo intervento demolitorio

L'abuso volumetrico relativo al piano sottotetto, è tale sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico-edilizio, considerato che l'intervento in progetto avrebbe dovuto rispettare i requisiti dettati dall'articolo 63, comma 6 della l.r. 12/05, relativamente al recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti e cioè: *“Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40.”*

Pertanto, si valuta la rimozione del tetto esistente, la demolizione parziale delle murature perimetrali per consentire l'abbassamento della quota di imposta del nuovo tetto e infine la posa del nuovo pacchetto di copertura, in modo da ottenere la riduzione della volumetria edificata e il rispetto dei requisiti dettati dalla normativa vigente all'epoca della costruzione.

Secondo intervento demolitorio

Si è cercato di individuare una porzione del fabbricato che potrebbe essere demolita senza causare danni e/o cedimenti strutturali al resto dell'edificio.

La demolizione della parte di fabbricato (vedi allegato M), avente superficie pari a **18,00 mq** e facente parte dell'unità immobiliare di cui alla lettera A, potrebbe rappresentare la soluzione meno invasiva.

Mediante l'applicazione di tali interventi demolitori, si otterrebbe quindi la riduzione di superficie/volume entro i limiti concessionati e pertanto la richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica verrebbe istruita dall'U.T. Comunale e trasmessa alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

Si sottolinea nuovamente che il parere della Soprintendenza è vincolante e che in caso di rigetto della domanda, verrebbe applicata la sanzione demolitoria con la quale il trasgressore è tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese.

In caso di parere favorevole della Soprintendenza, la Commissione Comunale del Paesaggio emana un avviso di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria, a cui segue un periodo di 60 gg durante il quale il richiedente deve procedere con la demolizione delle opere precedentemente definite.

Al termine dei 60 gg, la Commissione Comunale del Paesaggio svolge un sopralluogo al fine di verificare la corretta esecuzione delle opere e, in caso positivo, rilascia l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria (accertamento di compatibilità paesaggistica).

L'indennità pecuniaria di cui all'art. 167 comma 5 del d.lgs. 42/04 e art. 83 della L.R. 12/05 viene stimata in base al profitto conseguito e comunque in misura non inferiore a 500 euro.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

Una volta concluso l'iter procedurale relativo alla regolarizzazione paesaggistica, presupponendo l'ottenimento dell' A.P. in Sanatoria, si dovrà quindi procedere con la richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria (accertamento della conformità edilizia).

Secondo quanto comunicato dal Responsabile dell'U.T. Comunale, ipotizzando quindi di avere eseguito gli interventi demolitori descritti in precedenza che consentirebbero il rispetto dei valori di superficie/volume concessionati, il rilascio del P.C. in Sanatoria sarebbe subordinato solamente al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia calcolato con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2 del D.P.R. 380/01).

Conclusione delle opere

Considerando quindi di aver ottenuto la regolarizzazione dello stato di fatto del fabbricato sia dal punto di vista paesaggistico che da quello urbanistico-edilizio, dovranno successivamente essere richieste le autorizzazioni necessarie per poter terminare le opere.

Dovrà essere presentata richiesta di Autorizzazione Paesaggistica riferita alle opere che modificheranno l'aspetto esteriore dei luoghi (ed es. posa serramenti-oscuranti, posa parapetti, formazione dell'accesso pedonale-carraio al fabbricato, ecc.) al cui ottenimento dovrà far seguito la richiesta di rilascio del Permesso di Costruire, necessario per concludere sia le opere esterne che quelle interne.

Il rilascio del P.C. è subordinato al versamento del contributo di costruzione, calcolato sulle opere che dovranno essere eseguite.

Inoltre, dovranno essere predisposti i seguenti documenti:

- relazione tecnica di cui all'allegato B della D.G.R. VIII/8745 del 22/12/08 (ex L.10/91);
- nomina del Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione;
- redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento e redazione del Fascicolo

dell'Opera.

Alla conclusione delle opere dovrà essere presentata la richiesta del certificato di agibilità, a cui dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici;
- collaudo statico della struttura;
- schede catastali delle unità immobiliari.

PORZIONI DI FABBRICATO GIACENTI SU PROPRIETA' TERZI.

Una nota a parte è quella che riguarda le porzioni di fabbricato eseguite oltre il confine dell'area in proprietà, per le quali si fa riferimento all'art. 938 del Codice Civile:

“Se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione (1) del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi (2) dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato (3). Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni. (4)”

Note:

(1) L'edificio deve essere solo parzialmente sul fondo altrui.

(2) Il termine di tre mesi è un termine di decadenza [v. 2964].

(3) La sentenza con cui il giudice trasferisce la proprietà della parte del fondo al costruttore sarà una sentenza costitutiva.

(4) Il costruttore deve risarcire il danno perché costruire anche parzialmente sul fondo altrui è un fatto illecito [v. 2043].”

Si precisa però che a tale disposizione potrebbero essere assoggettate solamente le porzioni del fabbricato costruite fuori terra, previa sentenza dell'autorità giudiziaria.

Infatti è da escludere a priori l'applicazione del sopracitato articolo alla parte di fabbricato costruita nel sottosuolo del mappale 645, proprietà di terzi, poiché come espresso dalla Cassazione Civile, sez. II, sentenza 27.02.2008 n. 5133, l'accessione invertita riguarda l'occupazione orizzontale di parte del suolo del vicino, ma non il caso di edificazione avvenuta al di sotto del suolo altrui e, quindi, di occupazione verticale del medesimo, che è fuori della previsione legislativa; la buona fede rilevante ai fini dell'accessione invertita, comunque, consiste nel ragionevole convincimento del costruttore di edificare sul proprio suolo e di non commettere alcuna usurpazione in danno del vicino, sicché la mancata opposizione di costui non vale a dimostrare lo stato soggettivo di buona fede dell'occupante, che deve, invece, riguardare le condizioni in cui il costruttore si è trovato ad operare, sì da generare il convincimento di esercitare un suo preteso diritto.

Quindi, ai sensi dell'art. 938 c.c la proprietà delle porzioni di fabbricato costruite, da cielo a terra, oltre il perimetro di confine, potrebbero essere assegnate al costruttore previa sentenza del giudice, mentre il volume del piano interrato costruito al di sotto del mappale 645 rimarrebbe in capo al proprietario di tale particella.

A titolo informativo, si ritiene utile rendere noto quanto accaduto durante l'espletamento del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia: la proprietà del mappale 645

ha verbalmente riferito ai presenti che la costruzione del piano interrato è stata eseguita come da accordi verbali intercorsi tra le parti () e () dato che, alla conclusione dei lavori, () avrebbe dovuto corrispondere n. 4 box auto alla sopracitata ().

Inoltre la proprietà del mappale 645 si è dichiarata edotta del fatto che la costruzione sia stata parzialmente eseguita sul proprio fondo, sia per quanto riguarda il piano interrato che per alcune porzioni dei volumi fuori terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, si ritiene utile suggerire che le problematiche di cui sopra possano essere risolte tramite il raggiungimento di un accordo scritto tra le parti, finalizzato alla compravendita delle porzioni di terreno su cui sono state eseguite le parti di fabbricato eccedenti l'area di proprietà

Si ritiene che il raggiungimento di una transazione possa essere conveniente anche per la proprietà del mappale 645, considerato che la costruzione interrata presente nel sottosuolo di tale particella, è stata eseguita in assenza di alcun titolo autorizzativo.

RIASSUNTO

Sulla base di queste considerazioni, è ipotizzabile che la regolarizzazione del fabbricato sia subordinata all'espletamento delle seguenti attività:

- a) svolgimento di rilievo strumentale plano-altimetrico dell'immobile, con lo scopo di verificare l'esatta sagoma del fabbricato e quindi confrontare in maniera dettagliata lo stato dei luoghi con quanto autorizzato, evidenziando la consistenza delle opere eseguite in difformità;
- b) raggiungimento di un accordo scritto con la proprietà del mappale 645 per la cessione delle porzioni di terreno su cui sono state costruite parti del fabbricato fuori terra, in eccedenza rispetto al confine dell'area in proprietà, oppure richiesta all'autorità giudiziaria di assegnazione del fabbricato come da art. 938 c.c. e conseguente pagamento del suolo e risarcimento del danno;
- c) esecuzione di Tipo Frazionamento per la corretta suddivisione dei mappali;
- d) regolarizzazione paesaggistica, tramite presentazione della domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica per lavori effettuati in difformità all'A.P. n. 100/07 del 14/06/07;
- e) regolarizzazione urbanistico-edilizia, tramite presentazione di richiesta di P.C. in sanatoria per lavori eseguiti in difformità del P.C. n. 38 del 14/06/07;
- f) conclusione delle opere, tramite richiesta di Autorizzazione Paesaggistica e Permesso di Costruire;
- g) richiesta di agibilità del fabbricato e delle varie unità immobiliari.

Si ritiene fondamentale specificare nuovamente che non è possibile in questa sede prevedere se la domanda di accertamento di compatibilità paesaggistica di cui alla lettera d) venga accolta o rigettata dalla Autorità amministrativa (Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio) e nel contempo quantificare l'importo della relativa indennità pecuniaria, così come non è possibile prevedere a priori l'esito della transazione di cui alla lettera b).

Spese tecniche per prestazioni professionali, comprensive di cassa previdenziale e IVA di legge, relativamente a:

espletamento rilievo strumentale, esecuzione tipo frazionamento, redazione pratica edilizia, redazione pratica paesaggistica, altra documentazione necessaria per il rilascio del certificato di agibilità (escluso la redazione delle schede catastali conteggiate in altra sezione della presente perizia): €35.000,00

Importi presunti degli oneri per: regolarizzazione paesaggistica (indennità pecuniaria), regolarizzazione urbanistico-edilizia (oblazione, contributo di costruzione in misura doppia), conclusione delle opere (contributo di costruzione): €15.000,00

Oneri totali: €50.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

L'area oggetto di intervento è parte del mappale 645 del Catasto Terreni :

A) sul mappale 645 è stato presentato Tipo Mappale del 21/04/10 n. 66146.1/2010 (presentato in data 20/04/10) con il quale veniva inserito un corpo di fabbrica interrato attribuendone il nuovo numero di mappa 3374.

Nella relazione del Tipo Mappale, il Tecnico giustificava l'intestazione in forza dei seguenti atti:

1) notaio BRINI n. 42124 di rep. del 19/02/01 con il quale la Società [REDACTED] acquistava in forza di planimetria allegata, la sagoma evidenziata in rosso;

2) notaio ALIPPI n. 1759 di rep. del 27/07/06 con il quale la Società [REDACTED] acquistava il medesimo immobile con la precisazione che i fabbricati demoliti sono identificati dalle schede urbane al foglio 12, Sez. MIS, Mapp. 1373, sub. 2,3,4 e 5 oltre al mappale 806;

3) notaio BRINI n. 42124 di rep. del 19/02/01 con il quale la [REDACTED] acquistava in forza di planimetria allegata al citato atto solo la parte colorata in rosso, restando essa stessa proprietaria della rimanente porzione del mappale 645 sotto di cui oggi è stato edificato e si presenta Tipo Mappale.

Successivamente all'approvazione del Tipo mappale non è stato presentato nulla al Catasto Urbano riferito alla nuova costruzione interrata.

Le unità immobiliari di proprietà alla [REDACTED] risultano identificate all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Lecco - Territorio, nel seguente modo:

1) Foglio MIS/12 mappale 1373 subalterno 2 - Via Molinata n. 18
Deposito a Piano Primo - Cat. C/2 classe U - Consistenza mq. 17 Rendita Catastale € 31,61;

2) Foglio MIS/12 mappale 1373 subalterno 3 - Via Molinata n. 18
Abitazione a Piano Primo - Cat. A/5 classe U - Vani 2 Rendita Catastale € 70,24;

3) Foglio MIS/12 mappale 1373 subalterno 4 - Via Bruno Buozzi n. 1
Deposito a Piano Terra - Cat. C/2 classe 2 - Consistenza mq. 78 Rendita Catastale € 169,19;

4) Foglio MIS/12 mappale 1373 subalterno 5 - Via Bruno Buozzi n. 1
Deposito a Piano Terra - Cat. C/2 classe 1 - Consistenza mq. 12 Rendita Catastale € 22,31;

5) Foglio MIS/12 mappale 806 - Via Molinata n. 18
Box a Piano Terra - Cat. C/6 classe 1 - Consistenza mq. 27 Rendita Catastale € 101,79;

Si precisa che:

- le unità immobiliari al sub. 4 e 5 derivano dalla soppressione del subalterno 1 a seguito di variazione del 17/10/94 n. 72/1994 per frazionamento per trasferimento di diritti;

- le unità immobiliari sono identificate al C.U. con il foglio 12, mentre il foglio madre del Catasto Terreni è il 3;

- le unità immobiliari (mapp. 1373, sub. 2/3/4 e 5) sono identificate al C.U. con il mappale 1373, mentre al Catasto Terreni il mappale è il 645;

- l'unità immobiliare (mapp. 806) è identificata al C.U. con il mappale 806, mentre al Catasto Terreni il mappale è il 645;

- non vi è corrispondenza tra Catasto Urbano e Catasto Terreni, quindi i mappali indicati sono da riferirsi esclusivamente al Catasto Urbano, come lo si può riscontrare anche dalle visure di Catasto Terreni allegate alla presente perizia, alla lettera C:

a) Mappale 806 di C.T. risulta soppresso e unito al mappale 925;

b) Mappale 807 di C.T. risulta soppresso e unito al mappale 925;

- c) Mappale 925, il quale comprende anche i mappali 806 e 807, risulta Ente Urbano ed identifica altro immobile;
- d) Mappale 1373 di C.T., risulta Bosco Ceduo di classe 2, intestato ad altra ditta ed identificato sul foglio 910.

REGOLARIZZAZIONE

Alla conclusione dell'iter procedurale relativo alla regolarizzazione paesaggistica ed urbanistico-edilizia dell'intero fabbricato, al fine di completare la richiesta di certificato di agibilità dovrà essere ripresentato al Catasto Terreni il relativo Tipo Mappale, tramite software PREGEO, e dovranno essere presentate al Catasto Urbano le dichiarazioni di variazione di ogni singola unità immobiliare, tramite procedura DOCFA.

Spese tecniche per prestazioni professionali, relativamente alla redazione delle pratiche catastali comprensive di diritti catastali, cassa previdenziale e IVA di legge: €8.000,00

Oneri totali: €8.000,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

- 1) Territorio comunale sottoposto a vincolo paesaggistico (d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42).
- 2) Come riportato al punto 9.6 della d.g.r. 8/8745 del 22/12/08, l'applicazione degli obblighi di dotazione e allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio.
- 3) Si evidenzia nuovamente che non è stato possibile accedere al piano interrato dell'edificio e che le considerazioni effettuate in merito alla sua consistenza e alla sua parziale esecuzione al di sotto del mappale 645, di proprietà terzi, derivano da informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e confermate dalla proprietà del mappale 645.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDAZIONE] proprietario dal 27/07/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Amalia Alippi di Mandello del Lario in data 27/07/2006 ai nn. 1759/677 di rep. trascritto a Lecco in data 03/08/2006 ai nn. 15620/9946. Si precisa che compete l'uso esclusivo perpetuo e trasmissibile della porzione di cortile comune. La parte venditrice concede alla parte acquirente il diritto di erigere sul proprio cortile al mappale 645, all'occorrenza impalcature e quant'altro necessario per consentire le eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato in oggetto. La parte venditrice concede a titolo precario il diritto di passaggio attraverso il cancello.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDAZIONE] proprietario dal 19/02/2001 al 27/07/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Brini di Missaglia in data 19/02/2001 ai nn. 42124/8254 di rep. registrato a Merate in data 22/02/2001 ai nn. n.210 serie 1 trascritto a Lecco in data

22/02/2001 ai nn. 2504/1862. Si precisa che la parte venditrice concede alla parte acquirente il diritto di erigere sul proprio cortile al mappale 645, all'occorrenza, impalcature e quant'altro necessario per consentire le eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato in contratto. Solo ai fini di cui sopra, la parte venditrice concede a titolo precario il diritto di passaggio attraverso il cancello.

proprietario dal 31/12/1991 al 19/02/2001 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Francesco Brini in data 31/12/1991 ai nn. 7185/774 di rep. registrato a Merate in data 16/01/1992 ai nn. 67 serie 1/v trascritto a Lecco in data 08/01/1992 ai nn. 371/305. Si richiama servitù sia attiva che passiva di ogni genere e denominazione ed in particolare con la servitù passiva di passo a favore del mappale 799 ed a carico del cortile qui venduto.

Con atto del 29 dicembre 2000 nn.147144/18586 di rep. Notaio Carlo Maria Giovenzana, registrato a Monza il 18 gennaio 2001 e trascritto a Lecco l'8 gennaio 2001 ai nn.271/194 la società

ha modificato la propria ragione sociale in

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. per lavori di rifacimento soletta ammalorata posta al piano primo intestata a

Concessione Edilizia n. 72 presentata in data 08/07/1992 rilasciata in data 23/11/1992 n. prot. 4569.

Gli immobili oggetto della presente pratica, risultano essere stati demoliti.

Riferito limitatamente a: mappale 1373, subalterni 1,2,3.

P.E. n. 89/99 per lavori di rifacimento tetto ceduto durante l'esecuzione dei lavori di cui alla C.E. n.72 del 23/11/92 intestata a

Autorizzazione edilizia n. 111 presentata in data 05/07/1999 n. prot. 9188 rilasciata in data 24/12/1999 n. prot. 17038.

Autorizzazione ambientale n. 185/99 rilasciata il 15/12/99 prot.n. 17039.

Comunicazione di inizio lavori del 22/12/00 prot n. 18472.

Ordinanza di sospensione dei lavori n. 12 del 20/02/01 prot n. 2958, per opere non autorizzate (demolizione e ricostruzione di parte delle murature portanti del corpo posto a nord, prospiciente il cortile comune).

Voltura di concessione edilizia del 05/04/01 prot. n. 5804.

Gli immobili oggetto della presente pratica, risultano essere stati demoliti.

Riferito limitatamente a: mappale 1373

P.E. n. 54/01 per lavori di manutenzione tetto, in difformità alla A.E. n. 111/99 intestata a impresa

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 40 presentata in data 21/03/2001 n. prot. 4664 rilasciata in data 04/09/2001 n. prot. 14212.

Certificazione di assenza di danno ambientale n. 100/2001 del 25/06/01.

Gli immobili oggetto della presente pratica, risultano essere stati demoliti.

P.E. n. 64/06 per lavori di ristrutturazione fabbricato residenziale intestata a impresa

Permesso di Costruire n. 38 presentato in data 16/05/2006 n. prot. 9787 rilasciato in data 14/06/2007 n. prot. 17511.

Richiesta di voltura della pratica del 02/04/07 prot n. 6070.

Autorizzazione paesistica n.100/07 rilasciata il 14/06/07 prot.n. 17512.

Comunicazione di inizio lavori del 17/10/07 prot n. 18517.

P.E. n. 150/06 per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione del Piano di Recupero (marciapiede) intestata a Soc. [REDACTED]
Permesso di Costruire n. 73 presentato in data 01/12/2006 n. prot. 22215 rilasciato in data 15/12/2006 n. prot. 23396.
Autorizzazione paesistica n.165/06 rilasciata il 15/12/06 prot.n. 23397.
Comunicazione di inizio lavori del 16/03/07 prot n. 4941.
Comunicazione di fine lavori del 18/06/07 prot n. 11343.

P.E. n. 64/06-1 per lavori di ampliamento piano interrato, spostamento tavolati interni intestata a società [REDACTED]
Comunicazione di variante in corso d'opera per opere interne (variante al P.C. n. 38) presentato in data 17/04/2008 n. prot. 7836.
In data 27/07/09 la Commissione Comunale per il Paesaggio ha espresso parere favorevole.
Autorizzazione Paesaggistica e Permesso di costruire non rilasciati.

PIANO DI RECUPERO intestata a ditta [REDACTED]
Adozione rilasciata in data 29/09/2005 n. prot. 18962, deliberazione del consiglio comunale n. 42.
Approvazione definitiva rilasciata in data 30/01/2006 n. prot. 3210, deliberazione del consiglio comunale n. 7.
Convenzione per piano di recupero stipulata con atto del 28 giugno 2006 nn. 58082/14907 di rep. Notaio Francesco Brini, registrato a Merate l'11 luglio 2006 n. 989 serie 1 e trascritta a Lecco il 13 luglio 2006 ai nn.13634/8529.

Descrizione **appartamento al rustico** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da tre vani, bagno e balcone. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, camera da letto, bagno e balcone.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., mappale 645, altra u.i., mappale 828.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **78**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile: il soggiorno ha un'altezza che varia da 3,70 m a 4,70 m, rilevata all'intradosso dei travetti; i restanti locali presentano un'altezza di 2,70 m.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 18/09/12) l'immobile è identificato nella zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale".

Norme tecniche ed indici:

Piano delle Regole - PR_2A - Norme tecniche di attuazione.

Art. 30 - Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici di particolare valore storico ed ambientale.

Piano delle Regole - PR_3A - Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione.

Nucleo storico n.9 - località Molinata.

Edificio 18

valore architettonico: nullo;

tipo di interesse: nessuno/neutro;

rilevanza paesistica: neutro o senza rilievo;

interventi ammessi come da NTA: intervento 5° livello (già ricostruzione).

a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.

b) Per sostituzione, intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA, PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.

d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5 delle presenti NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	74,00	1,00	74,00
balcone	Sup. reale lorda	4,00	0,30	1,20
	Sup. reale lorda	78,00		75,20

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Note: parapetto provvisorio di cantiere.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Note: assenti

Infissi interni:

Note: assenti

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: da ristrutturare.

Note: presenza di porzioni di intonaco ammalorato.

Pavim. Esterna:

Note: assente

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

materiale: legno a vista in soggiorno; cartongesso negli altri locali, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: cucina, bagno, materiale: al rustico, condizioni: da ristrutturare.

Portone di ingresso:

Note: assente

Impianti:

<i>Gas:</i>	Note: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Note: tubi corrugati posati sottotraccia. Assenza cavi elettrici, quadri, fruti e placche elettriche. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete elettrica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare. Note: tubi posati sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza generatore di calore, radiatori e termostati. Assenza del contatore, delle tubazioni esterne di adduzione del gas e della connessione al punto di allaccio della rete gas.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Sanitari installati: piatto doccia. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete comunale.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza della connessione alla rete fognaria comunale.

Accessori:

A.1. quota parte del vano scala comune

Descrizione appartamento al rustico di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da tre vani, bagno e disimpegno. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: mappale 645 per tre lati, altra u.i., vano scala comune.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 80.

Identificata al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale.**

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m in tutti i locali.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 18/09/12) l'immobile è identificato nella zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale".

Norme tecniche ed indici:

Piano delle Regole - PR_2A - Norme tecniche di attuazione.

Art. 30 - Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici di particolare valore storico ed ambientale.

Piano delle Regole - PR_3A - Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione.

Nucleo storico n.9 - località Molinata.

Edificio 18

valore architettonico: nullo;

tipo di interesse: nessuno/neutro;

rilevanza paesistica: neutro o senza rilievo;

interventi ammessi come da NTA: intervento 5° livello (già ricostruzione).

a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.

b) Per sostituzione, intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA, PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.

d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5 delle presenti NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	80,00	1,00	80,00
	Sup. reale lorda	80,00		80,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti.

Note: parapetto provvisorio di cantiere.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

Note: assenti

Infissi interni:

Note: assenti

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: rasatura a gesso, condizioni: da ristrutturare.

Note: presenza di porzioni di intonaco ammalorato.

Pavim. Esterna:

Note: assente

Pavim. Interna:

materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.

Plafoni:

materiale: cartongesso, condizioni: sufficienti.

Rivestimento:

ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Portone di ingresso:

Note: assente

Impianti:

Gas:

Note: assente.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare.

Note: tubi corrugati posati sottotraccia.

Assenza cavi elettrici, quadri, frutti e placche elettriche.

Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete elettrica.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare.

Note: tubi posati sottotraccia all'interno dell'appartamento.
Assenza generatore di calore, radiatori e termostati.
Assenza del contatore, delle tubazioni esterne di adduzione del gas e della connessione al punto di allaccio della rete gas.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare.
Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento.
Sanitari installati: piatto doccia.
Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete comunale.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da completare.
Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento.
Assenza della connessione alla rete fognaria comunale.

Accessori:

B.1. quota parte del vano scala comune

Descrizione appartamento al rustico di cui al punto C

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani, bagno, disimpegno e terrazzo. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e terrazzo.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., prospetto su mappale 645, altra u.i., prospetto su mappale 828.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **73**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m in tutti i locali.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 18/09/12) l'immobile è identificato nella zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale".

Norme tecniche ed indici:

Piano delle Regole - PR_2A - Norme tecniche di attuazione.

Art. 30 - Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici di particolare valore storico ed ambientale.

Piano delle Regole - PR_3A - Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione.

Nucleo storico n.9 - località Molinata.

Edificio 18

valore architettonico: nullo;

tipo di interesse: nessuno/neutro;

rilevanza paesistica: neutro o senza rilievo;

interventi ammessi come da NTA: intervento 5° livello (già ricostruzione).

a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.

- b) Per sostituzione, intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.
- c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA, PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.
- d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5 delle presenti NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
terrazzo	Sup. reale lorda	21,00	0,35	7,35
	Sup. reale lorda	73,00		59,35

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti. Note: parapetto provvisorio di cantiere.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Note: assenti
<i>Infissi interni:</i>	Note: assenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: rasatura a gesso, condizioni: da ristrutturare. Note: presenza di porzioni di intonaco ammalorato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Note: assente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: cartongesso, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	Note: assente
Impianti:	
<i>Gas:</i>	Note: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Note: tubi corrugati posati sottotraccia. Assenza cavi elettrici, quadri, frutti e placche elettriche. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete elettrica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare. Note: tubi posati sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza generatore di calore, radiatori e termostati. Assenza del contatore, delle tubazioni esterne di adduzione del gas e della connessione al punto di allaccio della rete gas.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento.

Sanitari installati: piatto doccia.

Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete comunale.

Fognatura:

tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da completare.

Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento.

Assenza della connessione alla rete fognaria comunale.

Accessori:

C.1. quota parte del vano scala comune

Descrizione **appartamento al rustico** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani, bagno e disimpegno. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: prospetto su mappale 645 per tre lati, altra u.i., vano scala comune.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano primo, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **55**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,70 m in tutti i locali.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 18/09/12) l'immobile è identificato nella zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale".

Norme tecniche ed indici:

Piano delle Regole - PR_2A - Norme tecniche di attuazione.

Art. 30 - Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici di particolare valore storico ed ambientale.

Piano delle Regole - PR_3A - Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione.

Nucleo storico n.9 - località Molinata.

Edificio 18

valore architettonico: nullo;

tipo di interesse: nessuno/neutro;

rilevanza paesistica: neutro o senza rilievo;

interventi ammessi come da NTA: intervento 5° livello (già ricostruzione).

a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.

b) Per sostituzione, intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA, PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.

d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5 delle presenti NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
	Sup. reale lorda	55,00		55,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti. Note: parapetto provvisorio di cantiere.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Note: assenti
<i>Infissi interni:</i>	Note: assenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: rasatura a gesso, condizioni: da ristrutturare. Note: presenza di porzioni di intonaco ammalorato.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Note: assente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: cartongesso, condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	Note: assente

Impianti:

<i>Gas:</i>	Note: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Note: tubi corrugati posati sottotraccia. Assenza cavi elettrici, quadri, fruti e placche elettriche. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete elettrica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare. Note: tubi posati sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza generatore di calore, radiatori e termostati. Assenza del contatore, delle tubazioni esterne di adduzione del gas e della connessione al punto di allaccio della rete gas.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Sanitari installati: piatto doccia. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete comunale.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza della connessione alla rete fognaria comunale.

Accessori:

D.1. quota parte del vano scala comuneDescrizione **appartamento al rustico** di cui al punto **E**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani, bagno, disimpegno e balcone. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, disimpegno e balcone.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: vano scala comune, altra u.i., prospetto su mappale 645, prospetto su altra u.i., prospetto su mappale 828.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

Unità immobiliare posta al piano secondo (sottotetto), sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **55**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 2,18 m a 3,67 m, rilevata all'intradosso dei travetti; bagno e disimpegno presentano un'altezza di 2,39 m, a causa della presenza del controsoffitto in cartongesso.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 18/09/12) l'immobile è identificato nella zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale".

Norme tecniche ed indici:

Piano delle Regole - PR_2A - Norme tecniche di attuazione.

Art. 30 - Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici di particolare valore storico ed ambientale.

Piano delle Regole - PR_3A - Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione.

Nucleo storico n.9 - località Molinata.

Edificio 18

valore architettonico: nullo;

tipo di interesse: nessuno/neutro;

rilevanza paesistica: neutro o senza rilievo;

interventi ammessi come da NTA: intervento 5° livello (già ricostruzione).

a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.

b) Per sostituzione, intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA, PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.

d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5 delle presenti NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	52,00	1,00	52,00
balcone	Sup. reale lorda	3,00	0,30	0,90
	Sup. reale lorda	55,00		52,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti. Note: parapetto provvisorio di cantiere.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	Note: assenti
<i>Infissi interni:</i>	Note: assenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Note: assente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	Note: assente

Impianti:

<i>Gas:</i>	Note: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Note: tubi corrugati posati sottotraccia. Assenza cavi elettrici, quadri, frutti e placche elettriche. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete elettrica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare. Note: tubi posati sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza generatore di calore, radiatori e termostati. Assenza del contatore, delle tubazioni esterne di adduzione del gas e della connessione al punto di allaccio della rete gas.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Sanitari installati: piatto doccia. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete comunale.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza della connessione alla rete fognaria comunale.

Accessori:

E.1. quota parte del vano scala comune

Descrizione **appartamento al rustico** di cui al punto **F**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al rustico sito in Missaglia (Lecco)

Giudice Dr. avv. Edoardo Marcellini
Curatore/Custode: avv. Stefania Lingua
Perito: Ing. MASSIMO SPREAFICO

frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Composto da due vani. Alla conclusione delle opere, in base all'ultimo progetto autorizzato (P.C. n. 38 del 14/06/07, validità decaduta) l'unità immobiliare verrà destinata ad uso abitativo e, alla luce dello stato di fatto rilevato, sarà costituita da soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno.

Coerenze dell'unità immobiliare, da nord in senso orario: prospetto su mappale 645 per tre lati, altra u.i., vano scala comune.

L'accesso avviene dal vano scala comune.

L'unità immobiliare posta al piano secondo (sottotetto), sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **55**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliare priva di identificativo catastale**.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna variabile da 2,32 m a 4,75 m, rilevata all'intradosso dei travetti.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico, Piano di Governo del Territorio vigente (in forza di delibera D.C.C. n. 38 del 18/09/12) l'immobile è identificato nella zona "Nuclei di antica formazione ed edifici di particolare valore storico ed ambientale".

Norme tecniche ed indici:

Piano delle Regole - PR_2A - Norme tecniche di attuazione.

Art. 30 - Normativa di intervento per la tutela, il recupero e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e degli edifici di particolare valore storico ed ambientale.

Piano delle Regole - PR_3A - Schede di analisi e d'intervento per ogni singolo edificio dei nuclei di antica formazione.

Nucleo storico n.9 - località Molinata.

Edificio 18

valore architettonico: nullo;

tipo di interesse: nessuno/neutro;

rilevanza paesistica: neutro o senza rilievo;

interventi ammessi come da NTA: intervento 5° livello (già ricostruzione).

a) Sono gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione ammessi dall'art 27 comma 1) lettera e) della l.r.12/05.

b) Per sostituzione, intervento edilizio consentito dal quinto livello, si intende l'operazione di demolizione e ricostruzione dell'edificio con modifica della sagoma e/o posizionamento in sedime diverso dall'originario.

c) Gli interventi dovranno essere attuati attraverso PA, PCC, al fine di un incremento delle dotazioni di servizi.

d) Le caratteristiche tipologiche e costruttive dovranno uniformarsi ai criteri di cui all'art. 30 ed in particolare gli artt. 30.2, 30.3, 30.4 e 30.5 delle presenti NTA.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
appartamento	Sup. reale lorda	55,00	1,00	55,00
	Sup. reale lorda	55,00		55,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

Copertura:

tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: buone.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: esterna, condizioni: sufficienti. Note: parapetto provvisorio di cantiere.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	Note: assenti
<i>Infissi interni:</i>	Note: assenti
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: tegole in cotto, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico.
<i>Pavim. Esterna:</i>	Note: assente
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.
<i>Plafoni:</i>	materiale: legno a vista, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	Note: assente
Impianti:	
<i>Gas:</i>	Note: assente.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: da completare. Note: tubi corrugati posati sottotraccia. Assenza cavi elettrici, quadri, frutti e placche elettriche. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete elettrica.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: da completare. Note: tubi posati sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza generatore di calore, radiatori e termostati. Assenza del contatore, delle tubazioni esterne di adduzione del gas e della connessione al punto di allaccio della rete gas.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Nessun sanitario installato. Assenza del contatore e della connessione al punto di allaccio della rete comunale.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da completare. Note: tubazioni posate sottotraccia all'interno dell'appartamento. Assenza della connessione alla rete fognaria comunale.

Accessori:

F.1. quota parte del vano scala comune

Descrizione piano interrato di cui al punto G

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di piano interrato sito in Missaglia (Lecco) frazione Molinata, con accesso da via Papa Giovanni XXIII.

Secondo informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, al piano interrato sono presenti n. 9 box auto, come riportato nelle tavole di progetto allegate alla pratica edilizia per variante a P.C. n. 38 presentata in data 17/06/09 prot. n. 7836, oltre al corsello di manovra, un locale contatori e un locale immondezzaio.

Il piano interrato risulta essere completamente inaccessibile, poiché il portale di ingresso al corsello (unica via di accesso al piano interrato) è completamente ostruito dalla presenza di macerie, derivanti dalle lavorazioni di cantiere.

Inoltre, come riferito verbalmente da proprietà e vicinato, il piano interrato risulta essere allagato a causa delle infiltrazioni di acqua piovana.

Si specifica che parte del piano interrato è stata eseguita nel sottosuolo del mappale 645, di proprietà terzi.

In base alla rappresentazione riportata nella "Tavola 2 - comparativo piante" di cui alla pratica edilizia sopraccitata, la porzione eseguita al di sotto del mappale 645 risulterebbe essere pari a circa 175 mq, a fronte della superficie totale del piano interrato pari a 350 mq. Tale porzione, eseguita al di fuori dell'area di proprietà, viene esclusa dalla presente perizia di stima.

Quindi, ai fini della presente perizia, si considera che il piano interrato sviluppi una superficie lorda complessiva di circa mq **175**.

Identificato al catasto fabbricati: **unità immobiliari prive di identificativo catastale**.

L'edificio è stato costruito nel 2007.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente	
box auto	Sup. reale lorda	70,00	1,00	70,00	
corsello di manovra, locale immondezzaio	contatori, locale	Sup. reale lorda	105,00	0,25	26,25
	Sup. reale lorda	175,00		96,25	

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo di stima sintetico-comparativa.

Allo scopo della presente perizia, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'immobile;
- localizzazione dell'immobile rispetto al centro del paese;
- tipologia e consistenza delle unità immobiliari ispezionate;
- stato di conservazione e manutenzione;
- interesse del mercato immobiliare per unità aventi caratteristiche similari;

In particolar modo, sono state tenute in considerazione le opere che devono essere ancora eseguite affinché tali unità immobiliari possano ritenersi concluse e in modo che soddisfino pienamente la destinazione d'uso per le quali sono state progettate.

A scopo prudenziale, alla luce dell'impossibilità di accesso al piano interrato e al conseguente accertamento dello stato dei luoghi, è stato assegnato un valore unitario inferiore rispetto al più probabile valore di mercato unitario caratteristico della zona, riferito a unità immobiliari destinate a uso box auto.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecco, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecco, Ufficio Tecnico Comunale di Missaglia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti sul territorio comunale e nel circondario, Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento al rustico con annessa quota parte del vano scala comune.	78	€95.000,00	€95.000,00
B	appartamento al rustico con annessa quota parte del vano scala comune.	80	€113.000,00	€113.000,00
C	appartamento al rustico con annessa quota parte del vano scala comune.	73	€84.090,00	€84.090,00
D	appartamento al rustico con annessa quota parte del vano scala comune.	55	€78.000,00	€78.000,00
E	appartamento al rustico con annessa quota parte del vano scala comune.	55	€75.060,00	€75.060,00
F	appartamento al rustico con annessa quota parte del vano scala comune.	55	€67.000,00	€67.000,00
G	piano interrato	175	€67.375,00	€67.375,00
			€579.525,00	€579.525,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

	€86.928,75
- Riduzione monetaria: opere che devono ancora essere ultimate, riferite all'intero fabbricato.	€30.000,00
- Riduzione monetaria: primo intervento demolitorio (abbassamento tetto).	€50.000,00
- Riduzione monetaria: secondo intervento demolitorio (demolizione di porzione di fabbricato, piano terra).	€15.000,00
- Riduzione monetaria: deprezzamento dovuto alla riduzione di superficie commerciale dovuta all'applicazione del secondo intervento demolitorio.	€25.000,00
- Riduzione monetaria: dichiarazione a firma di tecnico abilitato, circa la sussistenza delle condizioni di cui al punto 9.6 della d.g.r. 8/8745 del 22/12/08 (esclusione degli obblighi di allegazione dell'attestato di certificazione energetica agli atti di trasferimento a titolo oneroso).	€500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€58.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità:

si ritiene che le unità immobiliari descritte nella presente perizia, nello stato di fatto attuale non possano essere cedute separatamente a causa dell'entità delle opere che dovranno ancora essere eseguite e/o concluse, riguardanti sia l'intero fabbricato che le stesse singole unità immobiliari. Inoltre, come già precedentemente specificato, trattasi di fabbricato che attualmente risulta essere non conforme, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, che da quello catastale.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€372.096,25

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€314.096,25

Relazione lotto 001 creata in data 21/10/2013
Codice documento: E068-10-000088-001

il perito
Ing. MASSIMO SPREAFICO