



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ELROND NPL 2017 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:
Avv. Luca MARTINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Architetto ISA GIANNETTI

CF:GNN5IA71L47L378Q
con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A
telefono: 0399921485
email: info@studiogiannettipozzi.it
PEC: isa.giannetti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **COMPLESSO RESIDENZIALE** a PARLASCO Via Nuova per Piazza, della superficie commerciale di **498,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex 63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE composto da DUE EDIFICI (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e NOVE AUTORIMESSE INTERRATE (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Il CORPO A è composto complessivamente da cinque unità abitative come di seguito suddivise:

- U.I. 1 Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico e area esterna di pertinenza;
- U.I. 2 Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e area esterna di pertinenza;
- U.I. 3 Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, antibagno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);
- U.I. 4 Unità residenziale al piano primo composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo;
- U.I. 5 Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);

Il Corpo A come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (sopralluogo del 30.08.2022) deve essere completato mediante la realizzazione di opere di FINITURA INTERNA consistenti nel completamento dell' impianto elettrico, dell' impianto idraulico-sanitario (compreso sanitari ad esclusione del piatto doccia) dell' impianto di riscaldamento autonomo (compreso caldaie esterne e radiatori), fornitura e posa pavimenti interni, rivestimenti, porte interne e manutenzione di alcuni serramenti esterni e persiane (che risultano ammalorati). Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle infiltrazioni provenienti dal balcone sul prospetto nord-ovest.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali delle aree esterne, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante

da Impianto meccanografico del 09/11/1984

- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 200, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1312 (ex 63) (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 116, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 860, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1314 (ex 65) (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 729, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1180, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

B **TERRENO EDIFICABILE** a PARLASCO Via Nuova per Piazza, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex 63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE composto da DUE EDIFICI (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e NOVE AUTORIMESSE INTERRATE (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Il terreno edificabile corrisponde indicativamente all'area dove era stata prevista nel piano attuativo e nelle pratiche edilizie la realizzazione del Corpo B.

Le norme attualmente in vigore sono quelle previste dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Parlasco per la ZONA B3 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO in quanto il piano attuativo P.A. 1 del 2008 è scaduto. Le Norme Tecniche di Attuazione (Art. 46) prevedono per la Zona B3 i seguenti indici: - Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; - Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA (Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona); - Densità edilizia $I_f = 0,8$ mc/mq; - Rapporto di copertura $Q = 0,4$ Superficie Fondiaria; - Numero di piani fuori terra $n. = 2$; - Altezza massima $H = 8,50$ m (vedi 7.2 Situazione Urbanistica ed Allegati).

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali del terreno, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 200, reddito

agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

- foglio 9 particella 1312 (ex 63) (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 116, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 860, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1314 (ex 65) (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 729, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1180, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.598,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 496.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 422.110,00
Data della valutazione:	28/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Sopralluogo in data 30.08.2022.

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: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONVENZIONE EDILIZIA, stipulata il 24/09/2008 a firma di SEGRETARIO COMUNALE DI PARLASCO ai nn. 8 di repertorio, trascritta il 16/10/2008 a Lecco ai nn. 16462/10549, a favore di ***

DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO P.A. 1 - Vedi
7.1 Pratiche edilizie ed Allegati.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 08/02/2007 a firma di RILENO S.P.A. sede Lecco ai nn. 100125/134 di repertorio, iscritta il 16/02/2007 a Lecco ai nn. 3136/597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 21.015,90.

Importo capitale: Euro 10.507,95.

La formalità è riferita solamente a Particella 699.

Grava su PARLASCO Foglio 3 Particella 650 Sub. 4 Particella 650 Sub. 8, PARLASCO Foglio 9 PARTICELLA 699 Particella 923 Sub. 2 Particella 923 Sub. 4 Particella 960, Taceno Foglio 9 Particella 1801 Particella 2571. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 29.04.2022.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/11/2007 a firma di Notaio MINUSSI DANIELE ai nn. 137057/21326 di repertorio, iscritta il 16/11/2007 a Lecco ai nn. 21263/4546 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: Euro 1.620.000,00.

Importo capitale: Euro 900.000,00.

Grava su PARLASCO Foglio 9 Particelle 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 699.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/03/2022 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 539 di repertorio, trascritta il 15/04/2022 a Lecco ai nn. 6069/4222 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Grava su PARLASCO Foglio 9 Particelle 60, 61, 62, 1312 (ex 63), 64, 1314 (ex 65) e 699.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che i confini dei terreni in oggetto sono riportati negli atti di provenienza allegati.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che con Atto Amministrativo ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA' a firma di Valsecchi Angelo Repertorio 1/4 del 01.10.2018, trascritto a Lecco in data 25/10/2018 ai nn. 141517/10000, *** DATO OSCURATO *** ha venduto alla PROVINCIA DI LECCO le Particelle 1313 e 1315 (vedi allegati).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita Immobiliare (dal 24/03/2007), con atto stipulato il 24/03/2007 a firma di Notaio MINUSSI Daniele ai nn. 135732/20226 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Lecco ai nn. 6800/3948.

Il titolo è riferito solamente a Particella 64 e Particella 65 (da cui deriva la Particella 1314).

Compravendita Immobiliare con cui *** DATO OSCURATO *** cede e vende *** DATO OSCURATO *** che correlativamente accetta ed acquista il diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni immobili: - In Comune Amministrativo e Censuario di PARLASCO APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto in Catasto Terreni come segue: - Foglio 9, MAPPALE 64, seminativo 1, ettari 00 are 08 centiare 60; - Foglio 9, MAPPALE 65, prato 2, ettari 00 are 08 centiare 80. COERENZE IN CORPO: mappali 63, 62, 61, 60, 599, 814, 66. Ai sensi dell'art. 30 del T.U. in materia edilizia 2001 n. 380, la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08.03.2007 Prot. n. 7 dal Comune di Parlasco che si allega al presente atto. Da tale certificato si evince che i mappali 64 e 65 ricadono in ZONA C3 - TURISMO SOGGETTA A P.A.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita Immobiliare (dal 24/03/2007), con atto stipulato il 24/03/2007 a firma di Notaio MINUSSI Daniele ai nn. 135733/20227 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Lecco ai nn. 6801/3949.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 60 e 61.

Compravendita Immobiliare con cui *** DATO OSCURATO *** , congiuntamente e solidalmente, cedono e vendono *** DATO OSCURATO *** che correlativamente accetta ed acquista il diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni immobili: - In Comune Amministrativo e Censuario di PARLASCO APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto in Catasto Terreni come segue: - Foglio 9, MAPPALE 60, prato 2, ettari 00 are 00 centiare 50; - Foglio 9, MAPPALE 61, seminativo 1, ettari 00 are 02 centiare 50. COERENZE IN CORPO: strada, mappali 699, 64, 62. Ai sensi dell'art. 30 del T.U. in materia edilizia 2001 n. 380, la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08.03.2007 Prot. n. 7 dal Comune di Parlasco che si allega al presente atto. Da tale certificato si evince che i mappali 60 e 61 ricadono in parte in NUOVA STRADA, in parte in zona G2 - RISPETTO STRADALE, in parte in ZONA C3 - TURISMO SOGGETTA A P.A.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita Immobiliare (dal 24/03/2007), con atto stipulato il 24/03/2007 a firma di Notaio MINUSSI Daniele ai nn. 135734/20228 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Lecco ai nn. 6802/3950.

Il titolo è riferito solamente a Particella 699.

Compravendita Immobiliare con cui *** DATO OSCURATO *** , congiuntamente e solidalmente, cedono e vendono *** DATO OSCURATO *** che correlativamente accetta ed acquista il diritto di piena proprietà relativamente al seguente bene immobile: - In Comune Amministrativo e Censuario di PARLASCO APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto in Catasto Terreni come segue: - Foglio 9, MAPPALE 699, seminativo 1, ettari 00 are 11 centiare 80. COERENZE IN CORPO: strada, mappali 815, 971, 1471, 65, 60. Ai sensi dell'art. 30 del T.U. in materia edilizia 2001 n. 380, la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08.03.2007 Prot. n. 7 dal Comune di Parlasco che si allega al presente atto. Da tale certificato si evince che il mappale 699 ricade in parte in ZONA C3 - TURISMO SOGGETTA A P.A., in parte in ZONA G2 - RISPETTO STRADALE, in parte in ZONA G4 - VERDE FILTRO e in parte a NUOVA STRADA.

***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita Immobiliare (dal 27/03/2007), con atto stipulato il 27/03/2007 a firma di Notaio MINUSSI Daniele ai nn. 135757/20251 di repertorio, trascritto il 06/04/2007 a Lecco ai nn. 6806/3953.

Il titolo è riferito solamente a Particella 62 e Particella 63 (da cui deriva la Particella 1312).

Compravendita Immobiliare con cui *** DATO OSCURATO *** , cedono e vendono *** DATO OSCURATO *** che correlativamente accetta ed acquista il diritto di piena proprietà relativamente ai seguenti beni immobili: - In Comune Amministrativo e Censuario di PARLASCO

APPEZZAMENTO DI TERRENO distinto in Catasto Terreni come segue: - Foglio 9, MAPPALE 62, seminativo arborato 1, ettari 00 are 02 centiare 00; - Foglio 9, MAPPALE 63, prato 2, ettari 00 are 01 centiare 40. COERENZE IN CORPO: strada comunale, mappali 61, 64, 65. Ai sensi dell'art. 30 del T.U. in materia edilizia 2001 n. 380, la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 08.03.2007 Prot. n. 7 dal Comune di Parlasco che si allega al presente atto. Da tale certificato si evince che i mappali 62 e 63 ricadono in parte in NUOVA STRADA, in parte in zona G2 - RISPETTO STRADALE ed in parte in ZONA C3 - TURISMO SOGGETTA A P.A.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Successione (dal 30/10/1970 fino al 24/03/2007), trascritto il 30/10/1970 a Lecco ai nn. 6651/5619.

Il titolo è riferito solamente a Particella 699.

Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (Rif. Atto di provenienza: Compravendita Immobiliare stipulata il 24.03.2007 a firma di Notaio MINUSSI Daniele ai nn. 135734/20228 di repertorio, trascritto il 06.04.2007 a Lecco ai nn. 6802/3950)

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Successione (dal 04/11/1980 fino al 24/03/2007), trascritto il 04/11/1980 a Lecco ai nn. 10034/7456.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 60 e 61.

Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** devoluta per legge. Non risulta trascritta accettazione di eredità. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 29.04.2022.

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Successione (dal 12/05/1981 fino al 24/03/2007), trascritto il 12/05/1981 a Lecco ai nn. 4798/3620.

Il titolo è riferito solamente a Particelle 60 e 61.

Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** devoluta per legge. Non risulta trascritta accettazione di eredità. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 29.04.2022.

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Compravendita (dal 06/11/1989 fino al 27/03/2007), con atto stipulato il 06/11/1989 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 637 di repertorio, trascritto il 24/11/1989 a Lecco ai nn. 11587/8342.

Il titolo è riferito solamente a Particella 62 e Particella 63 (da cui deriva la Particella 1312).

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di Successione (dal 27/10/1997 fino al 24/03/2007), trascritto il 27/10/1997 a Lecco ai nn. 12551/8307.

Il titolo è riferito solamente a Particella 699.

Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** devoluta per legge. Non risulta trascritta accettazione di eredità. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 29.04.2022.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione immobiliare (dal 24/10/2002 fino al 24/03/2007), con atto stipulato il 24/10/2002 a firma di Notaio BARONE Alberto ai nn. 52788 di repertorio, trascritto il 21/11/2002 a Lecco ai nn. 17891/12790.

Il titolo è riferito solamente a Particella 64 e Particella 65 (da cui deriva la Particella 1314).

Atto di divisione immobiliare da *** DATO OSCURATO *** . Divisione di immobili pervenuti ai condividenti per Atto di Donazione accettata del 24.10.2002 a firma del Notaio BARONE Alberto num. di repertorio 52788 trascritto a Lecco il 21.12.2002 nn. 17890/12789 da potere di *** DATO OSCURATO *** . A **BUSI Lina** gli immobili pervennero per atto a rogito del Notaio BERERA Teodoro in data 17.11.1973 repertorio n. 32702/11095 trascritto a Lecco in data 14.12.1973 ai nn. 9379/8177. Rif. Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano in data 29.04.2022.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE N. 1/2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 26/04/2008.

Convenzione Urbanistica per Piano di Lotizzazione denominato P.A.1 (vedi allegati) a firma del Segretario Comunale di Parlasco rep. n. 8 del 24.09.2008 trascritto a Lecco in data 16.10.2008 ai nn. 16462/10549 - Estratto: *** DATO OSCURATO *** è proprietaria, per acquisto dei terreni in Parlasco di seguito riportati: Foglio 9 mappali 60, 61, 62, 63, 64, 65 e 699, dell'area componente il Piano Attuativo 1; - L'intero comparto sottoposto a P.A. ha l'area di mq 2403,17 a cui il P.R.G. assegna una volumetria complessiva pari a mc 1470; - Ai sensi dell'art. 26 delle NTA del PRG vigente, gli interventi edilizi devono rispettare i seguenti parametri urbanistici: - Altezza massima = 6,70 metri; - Superficie copribile = 20% del lotto; - Numero dei piani fuori terra = 2; Distanza dai confini = 5,00 metri; Distanza dai fabbricati = 10,00 metri; Dal ciglio della strada = 5,00 metri. L'utilizzazione edificatoria del P.A. 1 dovrà essere completata entro il termine di anni dieci dalla data di definitiva approvazione, decorso il termine il Comune di Parlasco potrà prevedere modificazioni di carattere urbanistico all'area oggetto del P.A. Le opere devono essere realizzate nel periodo di validità del permesso di costruire. *** DATO OSCURATO *** avente titolo all'attuazione del P.A. 1 assume l'obbligo di realizzare, a propria cura e spese, contestualmente alla realizzazione dell'intervento edilizio previsto, le seguenti OPERE DI URBANIZZAZIONE: - formazione di SEDE STRADALE ASFALTATA per m 60,88 a partire dall'incrocio con la provinciale per Bellano; - posa tubazione per RETE FOGNARIA acque nere per m 60,88; - posa tubazione per rete fognaria acque chiare compresa la posa di caditoie stradali e cunette per m 60,88; - posa tubazione per RETE ACQUEDOTTO per m 60,88; - posa tubazione per INTERRAMENTO LINEA ELETTRICA esistente per tutto il tratto necessario all'interramento. Gli impianti di servizio a carico del Lottizzante, superati i previsti collaudi, passeranno gratuitamente, con tutti gli oneri di rogito, catastali, di registrazione e voltura, a carico del Lottizzante stesso, in proprietà al Comune di Parlasco, quando sia stata accertata la loro buona esecuzione, previa redazione di un verbale di consistenza. Il passaggio di proprietà trasferirà a carico del Comune di Parlasco anche l'onere di manutenzione, ordinaria e straordinaria. L'attuatore del P.A. assume l'obbligo di ultimare le opere entro la fine del terzo anno successivo al rilascio del permesso di costruire o documento equiparato. In ogni caso resta inteso che le opere dovranno essere utilizzabili entro il termine massimo contestuale al rilascio dell'abitabilità del complesso residenziale o di sua parte. Il Lottizzante attuatore del P.A. 1, a sue spese, assume l'obbligo di provvedere alla procedura di COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, mediante l'impiego del Responsabile dell'Ufficio Tecnico. Qualora il Lottizzante attuatore del P.A. 1 proceda ad alienazione dell'intero lotto, o di sue eventuali quote, dovrà trasmettere agli acquirenti delle eventuali singole quote, le stesse prescrizioni di natura generale e particolare imposte e tutti gli oneri previsti dalla presente convenzione mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti da trascriversi ai sensi di legge. Fatti salvi i limiti di edificabilità e gli indici urbanistici richiamati nelle premesse, le quantità generali relative a oneri e standard dovuti, nonché agli impegni per la realizzazione di opere pubbliche da parte dell'operatore, in fase di attuazione del Piano, saranno possibili modifiche al progetto planimetrico allegato alla presente relative alla realizzazione delle opere private. Tali modifiche non richiedono procedura di variante al piano attuativo e saranno asservite tramite semplice permesso di costruire o altro titolo abilitativo.

AVVISO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO da parte del Comune di Parlasco di ACQUISIZIONE DELLE AREA DEFINITE DALLA CONVENZIONE EDILIZIA RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO Prot. n. 192 del 10.02.2014 (vedi allegato): In attuazione dei contenuti espressi dalla convenzione urbanistica, si avvisa in forma di legge, della volontà di attuare le procedure necessarie all'ACQUISIZIONE nei beni disponibili del Comune di Parlasco, delle AREE RELATIVE alla COSTRUITA STRADA di penetrazione a servizio del Piano attuativo. Si informa che preventivamente sarà RICHIESTA la CERTIFICAZIONE DI COLLAUDO, documento preliminare e validante della procedura intrapresa, successivamente al quale saranno affidati mediante procedure pubbliche, i servizi professionali inerenti il FRAZIONAMENTO e gli ATTI NOTARILI. Si informa che trascorsi 30 giorni dalla data di ricevimento della presente missiva senza che sia depositata

motivata opposizione, si applicherà la condizione di silenzio assenso.

Permesso di Costruire **N. 5/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE PIANO ATTUATIVO 1 ai mappali 60-61-62-63-64-65-699 cens. di Parlasco in via Nuova per Piazza , presentata il 22/05/2008 con il n. 852 di protocollo, rilasciata il 12/06/2008

Permesso di Costruire **N. 6/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE COMPOSTA DA DUE EDIFICI RESIDENZIALI ai mappali 60-61-62-63-64-65-699 cens. di Parlasco in via Nuova per Piazza , presentata il 07/06/2008, rilasciata il 12/06/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona ZONA B3 – ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di Parlasco - Piano delle Regole - Art. 46 N.T.A.: Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto - Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA. Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona. DENSITA' EDILIZIA : If = 0,8 mc/mq; RAPPORTO DI COPERTURA : Q = 0,4 Superficie Fondiaria. NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA : n° = 2; Nel caso di terreni in pendenza sono consentiti, fra loro in alternativa: * l'eventuale formazione, alla base del fabbricato, in forma di piano aggiunto ai due consentiti, di vani utilizzabili solo per destinazioni accessorie a quella residenziale, anche in forma parzialmente interrata, purché quest'ultima parte non risulti essere superiore al 70% della superficie coperta dell'intero intervento e lo stesso rispetti l'altezza massima consentita dalle Norme di Zona; * l'eventuale formazione, nel sottotetto, di un terzo piano fuori terra in forma di mansarda abitabile, purché venga rigorosamente rispettata l'altezza massima consentita dalla Norme di Zona. ALTEZZA MASSIMA : H = 8,5 ml; DISTACCHI : - dai confini di proprietà e da strade = 5,00 ml; - dai fabbricati = 10,00 ml; 9 - PARCHEGGI INERENTI ALLE COSTRUZIONI : a - per le nuove costruzioni devono essere individuati parcheggi privati nella misura di 10,00 mq/100 mc da ubicarsi in fregio alle strade. NOTA : Ai sensi dell'Art. 65 della L.R. n°12/2005 modificato ed integrato dall'Art. 1 della L.R. 20/2005, non sono ammessi gli interventi in deroga ai limiti ed alle prescrizioni delle presenti Norme, finalizzati al riuso dei sottotetti. E', invece, ammesso il recupero volumetrico dei sottotetti ai fini abitativi, in coerenza con le presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PIANO ATTUATIVO P.A. 1: La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

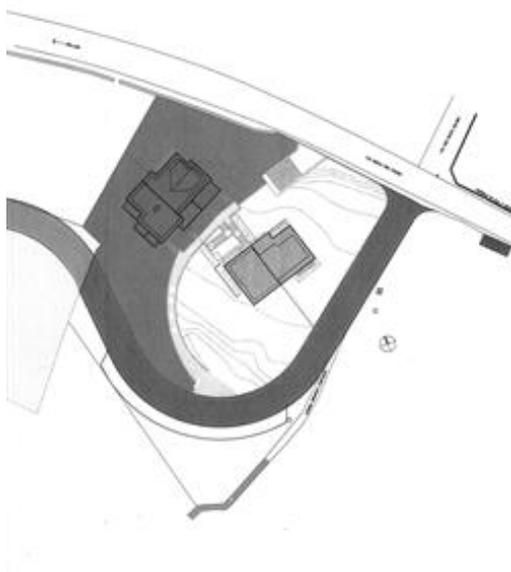
COMPLESSO RESIDENZIALE - CORPO A (Rif. PdC 6/2008): come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 30.08.2022): - diverso posizionamento e dimensionamento delle aperture su tutti i prospetti; - diverso andamento delle falde di copertura con realizzazione abbaino sul lato sud-ovest (simile a quello previsto e realizzato sul prospetto nord-est); - realizzazione balcone al piano primo sul prospetto nord-ovest; - realizzazione capotetto esterno; - diversa distribuzione all'interno delle unità residenziali; - diverso posizionamento della scala interna di collegamento tra il piano primo e il piano sottotetto nell'unità residenziale 3 (lato sud-ovest); - diverse altezze interne del piano sottotetto; - diversa distribuzione interna del piano interrato (rampa di accesso, corsello e alcune autorimesse). Si precisa che non è stato possibile accedere a due autorimesse (rif. box 3 e box 6 della pianta piano interrato).

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- 1) Pratica edilizia in sanatoria (si precisa che per il piano sottotetto non abitabile è necessario verificare in dettaglio le altezze interne);
- 2) Pratica edilizia per realizzazione delle opere di finitura consistenti nel completamento dell' impianto elettrico, dell' impianto idraulico-sanitario, dell' impianto di riscaldamento autonomo ed opere interne;
- 3) Presentazione pratica di agibilità.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e presentazione pratiche edilizie (onorario professionale del tecnico incaricato da verificare in fase esecutiva): €12.000,00
- Oblazione da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.200,00



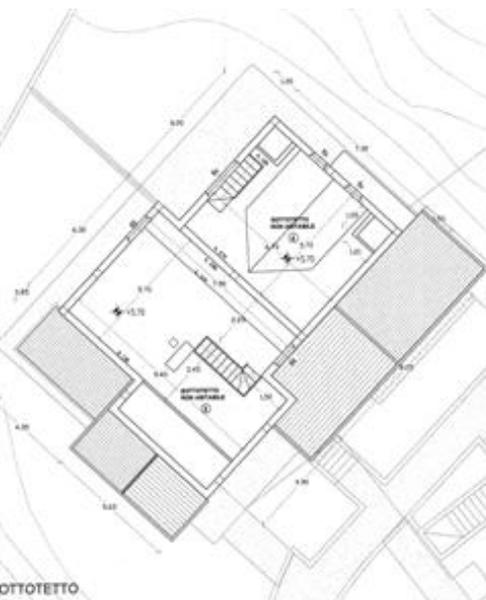
*PdC N. 6/2008 NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE -
CORPO A: PLANIMETRIA*



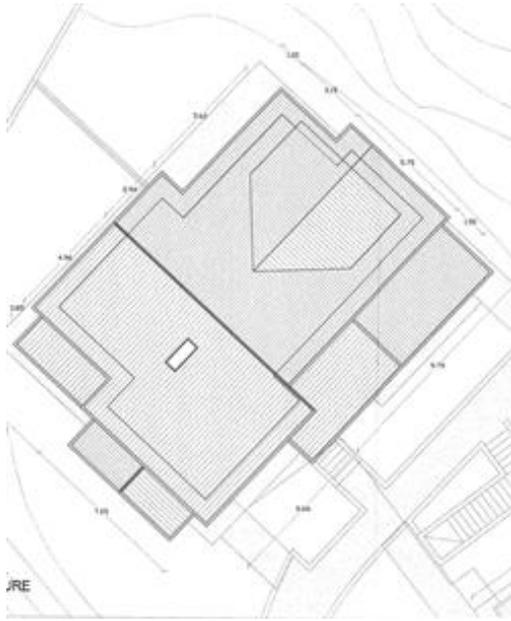
*PdC N. 6/2008 NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE -
CORPO A: PIANTA PIANO TERRA*



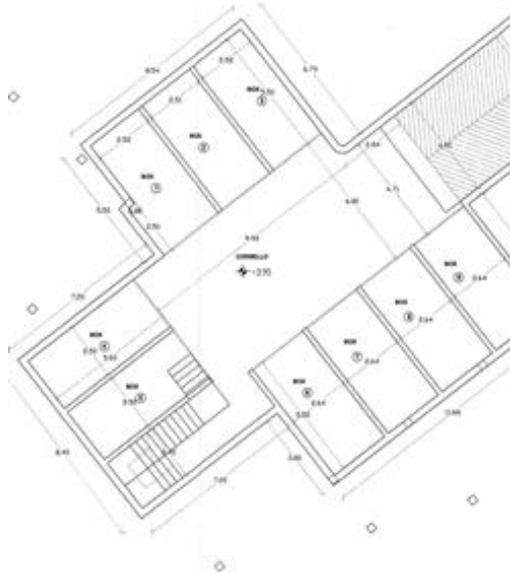
*PdC N. 6/2008 NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE -
CORPO A: PIANTA PIANO PRIMO*



*PdC N. 6/2008 NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE -
CORPO A: PIANTA PIANO SOTTOTETTO*



*PdC N. 6/2008 NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE -
CORPO A: PIANTA COPERTURE*



*PdC N. 6/2008 NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE -
CORPO A: PIANTA PIANO INTERRATO*

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

PIANO ATTUATIVO P.A. 1: La convenzione urbanistica del P.A. 1 e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono la predisposizione del frazionamento catastale per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

COMPLESSO RESIDENZIALE - CORPO A (Rif. PdC 6/2008): Mancato inserimento in mappa dell'edificio e mancato deposito delle schede catastali delle unità immobiliari realizzate consistenti in cinque unità residenziali e nove autorimesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

- Frazionamento catastale per la cessione della strada al Comune di Parlasco;
- Inserimento in mappa dell'edificio;
- Schede catastali delle cinque unità residenziali e delle nove autorimesse.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratiche catastali (onorario professionale del tecnico incaricato da verificare in fase esecutiva): €9.000,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento):: €1.200,00



ESTRATTO MAPPA: Comune di PARLASCO Foglio 9, Part. 60, Part. 61, Part. 62, Part. 1312 (ex 63), Part. 64, Part. 1314 (ex 65) e Part. 699



Estratto Mappe Catastali – Geoportale Regione Lombardia – PARLASCO Foglio 9 Part. 60, Part. 61, Part. 62, Part. 1312 (ex 63), Part. 64, Part. 1314 (ex 65) e Part. 699

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PARLASCO VIA NUOVA PER PIAZZO

COMPLESSO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

COMPLESSO RESIDENZIALE a PARLASCO Via Nuova per Piazza, della superficie commerciale di **498,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex 63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE composto da DUE EDIFICI (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e NOVE AUTORIMESSE INTERRATE (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Il CORPO A è composto complessivamente da cinque unità abitative come di seguito suddivise:

- U.I. 1 Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico e area esterna di pertinenza;
- U.I. 2 Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e area esterna di pertinenza;
- U.I. 3 Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, antibagno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);
- U.I. 4 Unità residenziale al piano primo composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo;
- U.I. 5 Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno,

bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);

Il Corpo A come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (sopralluogo del 30.08.2022) deve essere completato mediante la realizzazione di opere di FINITURA INTERNA consistenti nel completamento dell' impianto elettrico, dell' impianto idraulico-sanitario (compreso sanitari ad esclusione del piatto doccia) dell' impianto di riscaldamento autonomo (compreso caldaie esterne e radiatori), fornitura e posa pavimenti interni, rivestimenti, porte interne e manutenzione di alcuni serramenti esterni e persiane (che risultano ammalorati). Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle infiltrazioni provenienti dal balcone sul prospetto nord-ovest.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali delle aree esterne, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 200, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1312 (ex 63) (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 116, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 860, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1314 (ex 65) (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 729, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1180, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984



Prospetto sud-est e sud-ovest



Prospetto sud-ovest



Prospetto nord-ovest



Prospetto nord-est



Prospetto sud-est



Particolare Prospetto sud-est piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina e Lago di Como (Bellano).

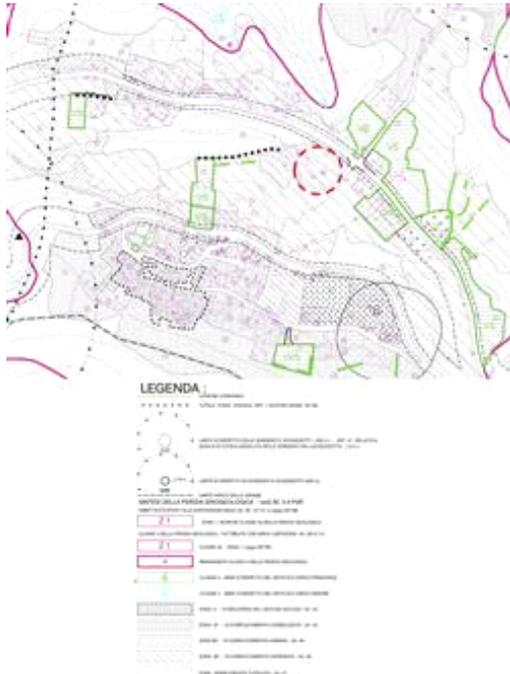


*Estratto Mappe Catastali – Geoportale Regione Lombardia
– PARLASCO Foglio 9 Part. 60, Part. 61, Part. 62, Part.*



*Viewer Geografico 2D – Geoportale Regione Lombardia –
PARLASCO Immagine satellitare*

1312 (ex 63), Part. 64, Part. 1314 (ex 65) e Part. 699

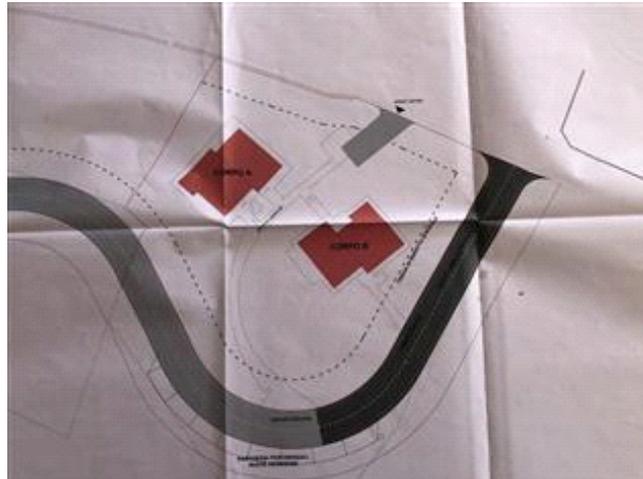


ESTRATTO MAPPA: Comune di PARLASCO Foglio 9, Part. 60, Part. 61, Part. 62, Part. 1312 (ex 63), Part. 64, Part. 1314 (ex 65) e Part. 699

Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di
PARLASCO Piano delle Regole: ZONA B3 – DI
COMPLETAMENTO ESTENSIVO (Art. 46)



PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA
- COMUNE DI PARLASCO – PIANO
ATTUATIVO 1 NUOVO COMPLESSO
RESIDENZIALE – ESTRATTO CATASTALE



PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA – P.A. 1 NUOVO COMPLESSO
RESIDENZIALE – PdC 6/2008 per NUOVA COSTRUZIONE COMPOSTA DA
DUE EDIFICI RESIDENZIALI – PLANIMETRIA GENERALE – RIF. CORPO A
(Corpo B e Parcheggi pertinenziali nuove residenze non realizzati)

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex 63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE composto da DUE EDIFICI (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e NOVE AUTORIMESSE INTERRATE (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed

Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Il CORPO A è composto complessivamente da cinque unità abitative come di seguito suddivise:

- U.I. 1 Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico e area esterna di pertinenza;
- U.I. 2 Unità residenziale al piano terra composta da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e area esterna di pertinenza;
- U.I. 3 Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, antibagno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);
- U.I. 4 Unità residenziale al piano primo composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo;
- U.I. 5 Unità residenziale al piano primo e al piano sottotetto composta da monolocale, disimpegno, bagno e balcone al piano primo e locale accessorio al piano sottotetto non abitabile collegato al piano primo da scala interna (si precisa che è necessario verificare le altezze interne del sottotetto non abitabile vedi 8.1 difformità edilizie);

Il Corpo A come riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata (sopralluogo del 30.08.2022) deve essere completato mediante la realizzazione di opere di FINITURA INTERNA consistenti nel completamento dell' impianto elettrico, dell' impianto idraulico-sanitario (compreso sanitari ad esclusione del piatto doccia) dell' impianto di riscaldamento autonomo (compreso caldaie esterne e radiatori), fornitura e posa pavimenti interni, rivestimenti, porte interne e manutenzione di alcuni serramenti esterni e persiane (che risultano ammalorati). Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle infiltrazioni provenienti dal balcone sul prospetto nord-ovest.

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali delle aree esterne, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente con doppio vetro realizzati in legno. Risulta necessaria la manutenzione di alcuni serramenti esterni che sono ammalorati.



protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno. Risulta necessaria la manutenzione di alcune persiane che sono ammalorate.



pareti esterne: con coibentazione in cappotto esterno, il rivestimento è realizzato in intonaco



plafoni: realizzati in intonaco (piano terra e piano primo) e copertura del sottotetto con travi e assito in legno a vista. Durante il sopralluogo sono state riscontrate delle infiltrazioni provenienti dal balcone sul prospetto nord-ovest.





U.I. 1 Unità residenziale piano terra



U.I. 1 Unità residenziale piano terra



U.I. 2 Unità residenziale piano terra



U.I. 3 Unità residenziale piano primo



U.I. 3 Sottotetto non abitabile (collegato al piano primo con scala interna)



U.I. 3 Sottotetto non abitabile (collegato al piano primo con scala interna)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
U.I. 1 Unità residenziale piano			

terra	78,00	x	100 %	=	78,00
U.I. 1 Portico piano terra	13,00	x	30 %	=	3,90
U.I. 1 Area esterna (superficie da verificare con rilievo topografico plani-altimetrico)	430,00	x	6 %	=	25,80
U.I. 2 Unità residenziale piano terra	65,00	x	100 %	=	65,00
U.I. 2 Area di pertinenza (superficie da verificare con rilievo topografico plani-altimetrico)	410,00	x	6 %	=	24,60
U.I. 3 Unità residenziale piano primo	40,00	x	100 %	=	40,00
U.I. 3 Balcone piano primo	8,00	x	30 %	=	2,40
U.I. 3 Sottotetto non abitabile (collegato al piano primo con scala interna)	72,00	x	50 %	=	36,00
U.I. 4 Unità residenziale piano primo	41,00	x	100 %	=	41,00
U.I. 4 Balcone piano primo	5,00	x	30 %	=	1,50
U.I. 5 Unità residenziale piano primo	41,00	x	100 %	=	41,00
U.I. 5 Terrazzo piano primo	16,00	x	30 %	=	4,80
U.I. 5 Sottotetto non abitabile (collegato al piano primo con scala interna)	48,00	x	50 %	=	24,00
Autorimesse piano interrato (n. 9)	158,00	x	70 %	=	110,60
Totale:	1.425,00				498,60



U.I. 4 Unità residenziale piano primo



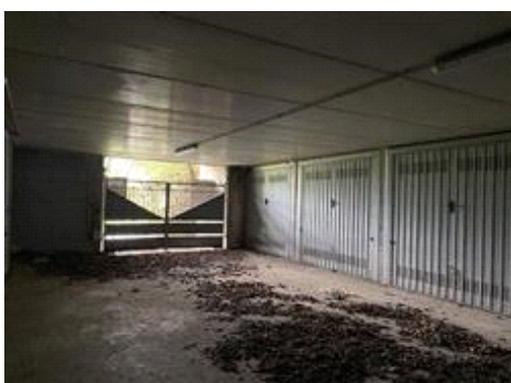
U.I. 4 Unità residenziale piano primo



U.I. 5 Sottotetto non abitabile (collegato al piano primo con scala interna)



U.I. 5 Sottotetto non abitabile (collegato al piano primo con scala interna)



Autorimesse piano interrato



Autorimesse piano interrato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **425.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 425.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 425.000,00**

BENI IN PARLASCO VIA NUOVA PER PIAZZO

TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO B

TERRENO EDIFICABILE a PARLASCO Via Nuova per Piazza, della superficie commerciale di **1.100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)
I terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex

63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE composto da DUE EDIFICI (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e NOVE AUTORIMESSE INTERRATE (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Il terreno edificabile corrisponde indicativamente all'area dove era stata prevista nel piano attuativo e nelle pratiche edilizie la realizzazione del Corpo B.

Le norme attualmente in vigore sono quelle previste dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Parlasco per la ZONA B3 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO in quanto il piano attuativo P.A. 1 del 2008 è scaduto. Le Norme Tecniche di Attuazione (Art. 46) prevedono per la Zona B3 i seguenti indici: - Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; - Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA (Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona); - Densità edilizia $I_f = 0,8$ mc/mq; - Rapporto di copertura $Q = 0,4$ Superficie Fondiaria; - Numero di piani fuori terra $n. = 2$; - Altezza massima $H = 8,50$ m (vedi 7.2 Situazione Urbanistica ed Allegati).

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali del terreno, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 50, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 250, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 0,39 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 62 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 1, superficie 200, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1312 (ex 63) (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 116, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 860, reddito agrario 1,11 €, reddito dominicale 1,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984
- foglio 9 particella 1314 (ex 65) (catasto terreni), qualita/classe PRATO 2, superficie 729, reddito agrario 0,94 €, reddito dominicale 1,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/11/2008 Pratica n. LC0200901 in atti dal 14/11/2008 (n. 200901.1/2008)
- foglio 9 particella 699 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 1180, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 1,83 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 09/11/1984

DESCRIZIONE DELLA ZONA

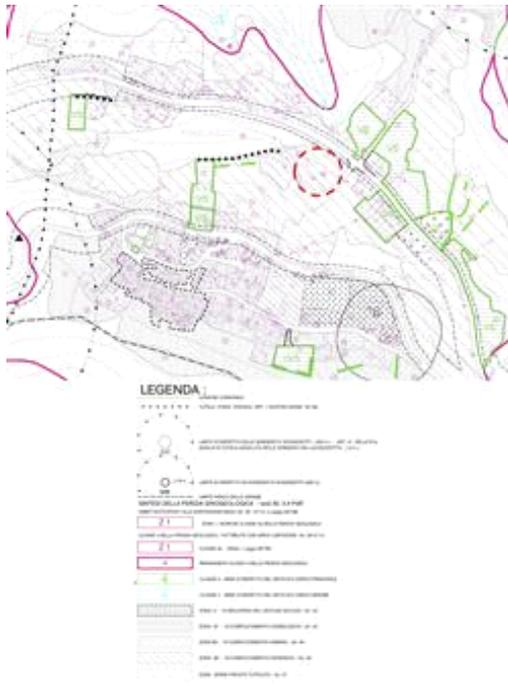
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Valsassina e Lago di Como (Bellano).



Estratto Mappe Catastali – Geoportale Regione Lombardia
– PARLASCO Foglio 9 Part. 60, Part. 61, Part. 62, Part.
1312 (ex 63), Part. 64, Part. 1314 (ex 65) e Part. 699



Viewer Geografico 2D – Geoportale Regione Lombardia –
PARLASCO Immagine satellitare



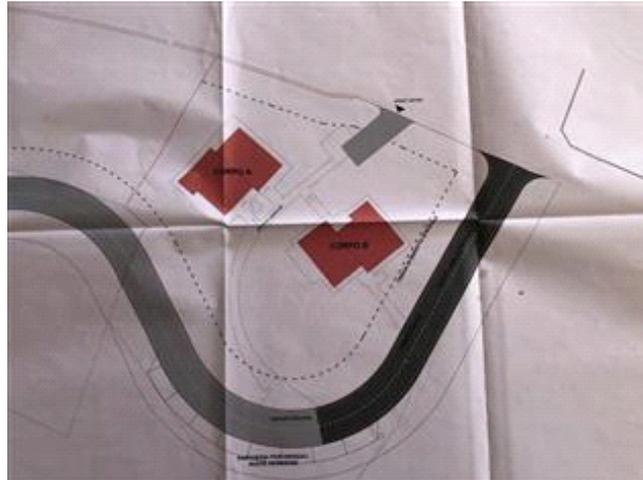
Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di
PARLASCO Piano delle Regole: ZONA B3 – DI
COMPLETAMENTO ESTENSIVO (Art. 46)



ESTRATTO MAPPA: Comune di PARLASCO Foglio 9, Part.
60, Part. 61, Part. 62, Part. 1312 (ex 63), Part. 64, Part.
1314 (ex 65) e Part. 699



ESTRATTO CATASTALE
*PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA
- COMUNE DI PARLASCO - PIANO
ATTUATIVO 1 NUOVO COMPLESSO
RESIDENZIALE - ESTRATTO CATASTALE*



**PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA - P.A. 1 NUOVO COMPLESSO
RESIDENZIALE - PdC 6/2008 per NUOVA COSTRUZIONE COMPOSTA DA
DUE EDIFICI RESIDENZIALI - PLANIMETRIA GENERALE - RIF. CORPO A
(Corpo B e Parcheggi pertinenziali nuove residenze non realizzati)**

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex 63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del PIANO ATTUATIVO DI EDILIZIA PRIVATA P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE composto da DUE EDIFICI (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e NOVE AUTORIMESSE INTERRATE (completamente realizzate).

La convenzione urbanistica del piano attuativo e le pratiche edilizie (vedi 7.1 Pratiche edilizie ed Allegati) prevedono il deposito del collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione del frazionamento catastale e degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

Il terreno edificabile corrisponde indicativamente all'area dove era stata prevista nel piano attuativo e nelle pratiche edilizie la realizzazione del Corpo B.

Le norme attualmente in vigore sono quelle previste dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Parlasco per la ZONA B3 ZONA DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO in quanto il piano attuativo P.A. 1 del 2008 è scaduto. Le Norme Tecniche di Attuazione (Art. 46) prevedono per la Zona B3 i seguenti indici: - Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto; - Destinazioni d'uso ammesse: RESIDENZA (Sono ammessi il mantenimento e l'introduzione delle attività artigianali, commerciali e terziarie di supporto o di servizio alla residenza e al turismo, nel rispetto delle Norme di Zona); - Densità edilizia $I_f = 0,8$ mc/mq; - Rapporto di copertura $Q = 0,4$ Superficie Fondiaria; - Numero di piani fuori terra $n. = 2$; - Altezza massima $H = 8,50$ m (vedi 7.2 Situazione Urbanistica ed Allegati).

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali del terreno, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica e nelle pratiche edilizie.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Terreno edificabile in Zona B3 Zona di completamento			

estensivo (superficie da verificare con rilievo topografico plani-altimetrico)	1.100,00	x	100 %	=	1.100,00
Totale:	1.100,00				1.100,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **95.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

In dettaglio come precedentemente analizzato i terreni distinti catastalmente al Foglio 9, Particella 60, Particella 61, Particella 62, Particella 1312 (ex 63), Particella 64, Particella 1314 (ex 65) e Particella 699 sono stati oggetto del piano attuativo di edilizia privata P.A. 1 del 2008 consistente nella realizzazione di un nuovo complesso residenziale composto da due edifici (CORPO A realizzato e CORPO B non realizzato) e nove autorimesse interrato (completamente realizzate). Nella valutazione complessiva sono stati analizzati e quantificati i costi necessari per il collaudo delle opere di urbanizzazione (strada e sottoservizi) e la predisposizione degli atti notarili per la cessione della strada al Comune di Parlasco.

COMPLESSO RESIDENZIALE: Nella valutazione complessiva sono stati analizzati e quantificati i costi medi delle LAVORAZIONI DI FINITURA da eseguire consistenti nel completamento dell'impianto elettrico, dell'impianto idraulico-sanitario (compreso sanitari ad esclusione del piatto doccia) dell'impianto di riscaldamento (compreso caldaie esterne e radiatori), fornitura e posa pavimenti interni, rivestimenti, porte interne e manutenzione di alcuni serramenti esterni e persiane (che risultano ammalorati). Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali delle aree esterne, non essendo stato svolto un rilievo topografico plani-altimetrico del bene, si è fatto riferimento alla consistenza catastale desunta dalle visure e alle superfici riportate nella convenzione urbanistica del piano attuativo e nella pratiche edilizie.

TERRENO EDIFICABILE IN ZONA B3 Zona di completamento estensivo (Art. 46 N.T.A. P.G.T. del Comune di Parlasco): In merito alla valutazione dei terreni si precisa che la stima tiene conto della zona territoriale in cui è ubicato il terreno, dell'indice di edificabilità previsto dagli strumenti urbanistici per quell'area, della destinazione d'uso consentita, di eventuali oneri necessari per rendere il terreno idoneo alla costruzione, dalla presenza di vincoli di natura urbanistica, ambientale, ecc. e dei valori medi rilevati sul mercato per terreni simili. La valutazione è stata effettuata prendendo a riferimento le rilevazioni effettuate nel mercato immobiliare specifico che tengono conto dei parametri sopra citati e considerando le caratteristiche che incidono positivamente e negativamente sui valori dei terreni come ad esempio le dimensioni e la conformazione del lotto, la presenza di vincoli, la vicinanza ai servizi, ecc. Il metodo applicato per la determinazione del valore di

mercato dei terreni e` anche quello di trasformazione, in quanto il puro terreno viene trasformato tramite una serie di opere, operazioni ed investimenti finanziari in un bene totalmente diverso (edificio) e pertanto di valore notevolmente diverso. La presente valutazione non considera eventuali costi relativi a bonifiche necessarie per sanare l'immobile, non sono state pertanto condotte verifiche in merito a possibili contaminazioni o passività ambientali che potrebbero incidere sul valore, non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento diversi da quelli indicati negli atti di provenienza, nella convenzione urbanistica del piano attuativo e nelle pratiche edilizie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Parlasco, osservatori del mercato immobiliare Parlasco, ed inoltre: Listino dei prezzi degli immobili di Lecco e provincia (FIAIP)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	COMPLESSO RESIDENZIALE	498,60	0,00	425.000,00	425.000,00
B	TERRENO EDIFICABILE	1.100,00	0,00	95.000,00	95.000,00
				520.000,00 €	520.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 23.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 496.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€ 74.490,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 422.110,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 28/09/2022

il tecnico incaricato
Architetto ISA GIANNETTI