

LOTTO B

CREMENO, LOCALITA' CULMINE DI SAN PIETRO

UBICAZIONE DEL COMPLESSO DI IMMOBILI

Il complesso si trova nel **Comune di Cremeno** (LC), in località Culmine di San Pietro, a circa 1200 m s.l.m., in prossimità del valico che mette in comunicazione la Valsassina alla val Taleggio. **L'area è di notevole interesse paesaggistico**, in uno spazio particolarmente tranquillo e completamente immerso nella natura.

Per raggiungere i principali servizi è necessario raggiungere il centro del Comune di Cremeno, situato a circa 10 km. Non distanti sono situati due bar / ristoranti.

L'accesso avviene da una strada privata non asfaltata che diparte dalla Strada Provinciale 64 che connette Ballabio a Vedeseta.



Foto aerea (Google Earth) – in rosso è evidenziato il complesso residenziale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONDOMINIALE

L'immobile è una ex colonia estiva recentemente ristrutturata (i lavori sono stati ultimati nel 2007). Il complesso è costituito da 4 distinti fabbricati ognuno dei quali ospita appartamenti con diversa dimensione e distribuzione interna.

Le scelte architettoniche adottate denotano la volontà di realizzare un complesso curato, con un buon dialogo con l'ambiente circostante al fine di offrire degli appartamenti destinati a residenza di villeggiatura.

La struttura portante è in muri pieni e la copertura è stata realizzata ex-novo in legno lamellare.

I muri esterni sono stati rivestiti con cappotto isolante e tinteggiati. **Le finiture sono di buon livello, nell'intero complesso, per buona parte venduto.**

I serramenti sono in legno con vetri doppi e gli oscuramenti sono costituiti da persiane in legno.

L'impianto di riscaldamento è gestibile autonomamente da ogni singolo appartamento.

L'immobile è in classe energetica G.



Panoramica del complesso residenziale



Scorcio del complesso residenziale sull'importante contesto paesaggistico

PRATICHE EDILIZIE PRESSO ARCHIVIO COMUNALE

Oggetto: ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso

- Permesso di Costruire n. 75/05 del 13/04/2006 per ristrutturazione;
- Autorizzazione Paesistica n. 50/05 del 30/05/2005;
- Permesso di Costruire n. 5/07 del 09/04/2007 Variante in corso d'opera alla PC 78/05 (probabile errore dicitura perché la domanda fa riferimento al Permesso di Costruire 75/05);
- Autorizzazione Ambientale n. 5/07 del 08/06/2007;
- Fine Lavori del 12/12/2007 n. 9211 prot.;
- Richiesta d'Agibilità del 12/12/2007 n. 9281 prot.;
- Richiesta Integrazione del Comune del 02/01/2008 n. 13 prot.;
- Sollecito del Comune a richiesta di Integrazione del 06/05/2008 n. 3515 prot.;
- Integrazione del 19/05/2008 n. 3846 prot. parziale (si veda per dettagli la successiva nota in merito all'agibilità).

A fronte di quanto sopra, allo stato non vi è conformità urbanistica e non vi è abitabilità per modesti inadempimenti. Sanabili.

Il costo della procedura, sanzioni comprese (€ 1.032,00 circa), è complessivamente nell'ordine di € 3.500,00.

Si veda successiva nota di dettaglio.

NOTE IN MERITO ALL'AGIBILITA'

La domanda di rilascio del certificato di agibilità (ai sensi di legge) è stata presentata dalla Airoidi Paolo & C. S.p.A. il 12.12.2007, protocollata dal Comune di Cremenò il 12.12.2007.

Il Comune di Cremenò ha effettuato una richiesta di integrazione il 02/01/2008 (prot. n.13) con la quale ha richiesto una serie di precisazioni e documenti.

E' stata effettuata integrazione da parte della Airoidi Paolo & C. S.p.A. il 19.05.2008 (prot. n.3846), con la quale in calce al documento promette il successivo invio anche dell'"analisi microbiologica dell'acqua".

L'Amministrazione Comunale non ha più evidenziato o sollecitato l'unico documento mancante, ovvero la non meglio precisata analisi microbiologica, che risulta mancante proprio perché citata come prossima con l'accompagnatoria del 19.05.2008.

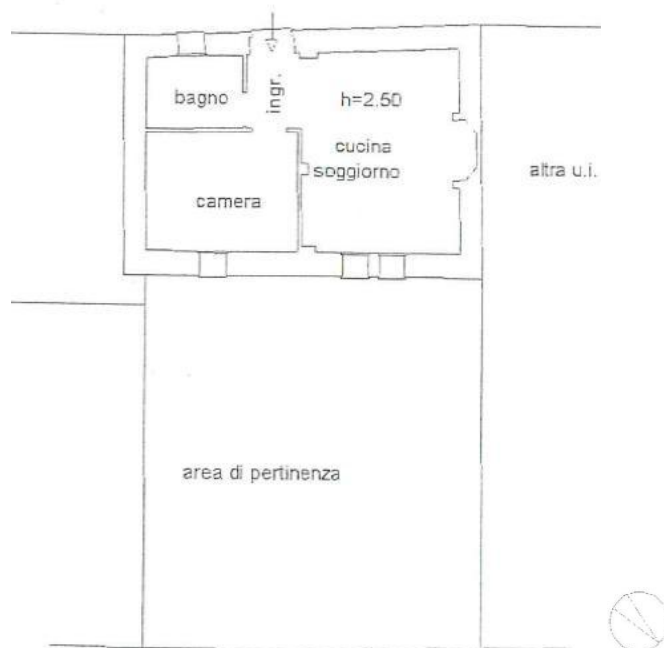
L'accertamento da noi svolto recentemente ha portato l'Ufficio Tecnico Comunale ad accorgersi di tale documento mancante e ad evidenziarne quindi ai fini dell'agibilità la necessità di adempimento.

Il problema è che né l'impresa Airoidi, da noi interpellata, né il Comune sanno spiegare di che tipo di "acqua" si tratti e quindi di quale sia l'analisi microbiologica che a suo tempo era stata richiesta. Il geom. Paolo Airoidi, sta effettuando ricerche, ma allo stato non sa rispondere.

Si evidenzia che tutte le unità vendute sono state rogitate regolarmente.

LOTTO
B4

● **APPARTAMENTO - MAPPALE 4849, SUB 709**



Planimetria catastale, piano terra – fuori scala

DATI CATASTALI: Comune di Cremeno, Località Culmine snc
Foglio 13, mappale 4849, sub 709, P.T., cat. A/3, cl 3, 3 vani

DESCRIZIONE: l'appartamento è situato al piano terra, con affaccio su due lati contrapposti, nord-est e sud-ovest. E' composto da un locale soggiorno con angolo cottura, camera e bagno. Vi è verso il lato nord-est un'area di pertinenza, a verde.

STATO ATTUALE DEL BENE: l'appartamento è

ultimato. **NOTE:** l'appartamento è attualmente libero.

VALUTAZIONE DEL BENE:

Descrizione	superficie effettiva
Appartamento	61,16
Area di pertinenza	89,10

