

LOTTO H

DOLZAGO, VIA GIUSEPPE PARINI

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si colloca nel **Comune di Dolzago** (LC), in prossimità del centro del comune ed in prossimità della Strada Provinciale 51, una delle strade alternative di collegamento tra Lecco e Milano alla Strada Statale 342.

L'accessibilità è dunque adeguata.

L'area in cui si colloca l'immobile è a vocazione residenziale e l'immobile risulta essere inserito anche in un contesto ambientale piacevole. In particolare a sud-est dell'edificio vi è un parco attrezzato.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili.



Foto aeree (Google Earth) – in rosso è evidenziata l'area di pertinenza dell'immobile

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE CONDOMINIALE

Si tratta di un fabbricato di recente costruzione, ultimato nel 2010, a quattro piani fuori terra (di cui uno mansardato) e uno interrato.

La distribuzione ai diversi livelli avviene mediante un vano scale comune, dotato di ascensore.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in cemento armato e copertura in legno lamellare a vista.

Le facciate sono rivestite con cappotto esterno in polistirene. Le superfici sono intonacate e tinteggiate.

I serramenti sono in legno con vetri a taglio termico. Gli oscuramenti a seconda del blocco del fabbricato sono costituiti da persiane in legno oppure da avvolgibili in alluminio con azionamento elettrico.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con possibilità di termoregolazione per i singoli appartamenti. Gli appartamenti sono dotati di pannelli radianti a pavimento.

Vi è la predisposizione per l'impianto di condizionamento ed è stato realizzato un impianto di ventilazione forzata.

L'immobile è in classe energetica B.

Le finiture sono di livello medio-alto.



Il complesso residenziale

PRATICHE EDILIZIE PRESSO ARCHIVIO COMUNALE

Oggetto: Progetto per attuazione del Piano di riqualificazione urbana PRQ 16 di Via Parini

- D.I.A. n. 31/08 del 29/05/2008 n. 4783 prot. per demolizione edifici esistenti;
- D.I.A. n. 39/08 del 11/06/2008 n. 5213 prot. progetto per nuova costruzione;
- D.I.A. n. 85/08 del 22/11/2008 n. 10481 prot. Variante in corso d'opera;
- D.I.A. n. 38/10 del 29/07/2010 n. 7063 prot. Variante finale;
- Richiesta d'Agibilità del 13/01/2011 n. 275 prot..

URBANIZZAZIONI

Atto di Convenzione del 15/04/2008:

- Per attuazione del Piano di Recupero.
- Convenzione con validità di 10 anni
- Fidejussione a garanzia
- Prescrizioni da realizzare e terminare entro l'Agibilità dell'immobile
- Adempimenti prescritti:
 - monetizzazione aree non reperibili per euro 43.595,20
 - realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria (marciapiede + parcheggio esterno) e cessione aree interessate gratuitamente al Comune

Primarie:

- D.I.A. n. 40/08 per formazione marciapiede in rif.to a Convenzione
- D.I.A. di Variante n. 31/10 del 22/06/2010 n. 5905 prot.
- Fine lavori del 27/10/2010

Secondarie:

- Permesso di Costruire n. 8/10 del 23/02/2010 per formazione di parcheggio mapp. 772 in rif.to a Convenzione
- Fine lavori del 26/10/2010

Collaudo:

- Verbale di determina del 13/04/2011
- In riferimento alla sopra Convenzione
- Approvato Collaudo tecnico opere prescritte

Atto di cessione aree gratuite:

- Stipulato atto di cessione aree come da prescrizione di Convenzione del 07/02/2012
- Airoidi Paolo e C. S.p.A. cede gratuitamente al Comune mapp. 2557-2558. Aree urbane.
- Conti Giampietro cede gratuitamente al Comune mapp. 2554. Area urbana
- Non verificati 2 Intestati.

Vi è conformità urbanistica.

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. in data 13.01.2011, protocollata dal Comune di Dolzago in data 13.01.2011.

Da verifiche ancora recentemente eseguite, il Comune non ha richiesto alcuna integrazione; **quindi l'agibilità risulta concessa per silenzio-assenso.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI RILEVATI DA ISPEZIONE IPOTECARIA

- Nota di iscrizione del 23.02.2011

registro generale n. 2674, registro particolare 464, presentazione n. 28

Generalità	Ipoteca volontaria <i>derivante da</i> Concessione a garanzia di mutuo condizionato	
	Capitale	€ 2.000.000,00
	Tasso di interesse annuo	6,285 %
	Tasso di interesse semestrale	-
	Interessi	-
	Spese	-
	Totale	€ 4.000.000,00
	Importi variabili	Sì
	Durata	5 anni
Immobili di ns. interesse	foglio 4, particella n. 2553, sub 702	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 705	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 709	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 713	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 719	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 720	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 725	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 734	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 735	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 738	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 741	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 748	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 752	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 753	
Soggetti	A favore di	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma, C.F. 09339391006
	Contro	Airoidi Paolo e C. S.p.A. sede Lecco, C.F. 00203730130

- Nota di iscrizione del 21.06.2011

registro generale n. 9034, registro particolare 1395, presentazione n. 67

Generalità	Annotazione a iscrizione – Frazionamento in quota
Immobili di ns. interesse	foglio 4, particella n. 2553, sub 734
	foglio 4, particella n. 2553, sub 735
	foglio 4, particella n. 2553, sub 738
	foglio 4, particella n. 2553, sub 741
	foglio 4, particella n. 2553, sub 748
	foglio 4, particella n. 2553, sub 752
	foglio 4, particella n. 2553, sub 753
	foglio 4, particella n. 2553, sub 702
	foglio 4, particella n. 2553, sub 705
	foglio 4, particella n. 2553, sub 709
	foglio 4, particella n. 2553, sub 713

	foglio 4, particella n. 2553, sub 719	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 720	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 725	
Soggetti	A favore di	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma, C.F. 09339391006
	Contro	Airoidi Paolo e C. S.p.A. sede Lecco, C.F. 00203730130

- Nota di iscrizione del 03.11.2011

registro generale n. 15607, registro particolare 2168, presentazione n. 45

Generalità	Annotazione a iscrizione – Restrizione di beni	
Immobili di ns. interesse	foglio 4, particella n. 2553, sub 709	
Soggetti	A favore di	Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede Roma, C.F. 09339391006
	Contro	Airoidi Paolo e C. S.p.A. sede Lecco, C.F. 00203730130

- Nota di iscrizione del 28.03.2013

registro generale n. 3888, registro particolare 2850, presentazione n. 59

Generalità	Atto tra vivi – Permuta	
Immobili di ns. interesse	foglio 4, particella n. 2553, sub 709	
	foglio 4, particella n. 2553, sub 706	

LOTTO H4

● APPARTAMENTO - MAPPALE 2553, SUB 741



Planimetria catastale, piano primo – fuori scala

DATI CATASTALI: Comune di Dolzago, Via Giuseppe Parini n. 34
Foglio 4, mappale 2553, sub 741, P.1 , cat. A/2, cl 4, vani 6

DESCRIZIONE: l'appartamento è situato al piano primo con affaccio sui lati nord e ovest. E' costituito da un soggiorno con angolo cottura e con balcone, disimpegno, tre camere e due bagni.

STATO ATTUALE DEL BENE: l'appartamento deve essere ultimato con la fornitura e posa dei pavimenti, dei rivestimenti, dei sanitari e delle porte. Devono essere ultimate le tinteggiature, devono essere installati i termostati e devono essere effettuati dei ritocchi alla tinteggiatura.

NOTE: l'appartamento è attualmente libero.

VALUTAZIONE DEL BENE:

Descrizione	superficie effettiva
Appartamento	113,28
Balcone	4,03

• **BOX - MAPPALE 2553, SUB 713**

DATI CATASTALI: Comune di Dolzago, Via Giuseppe Parini n. 30
Foglio 4, mappale 2553, sub 713, P S1, cat. C/6, cl 3, 20 mq

DESCRIZIONE: trattasi di box singolo. **NOTE:** il

box è attualmente libero. **VALUTAZIONE DEL**

BENE:

Descrizione	superficie effettiva
box	24,27