

DUE DILIGENCE

EX PALAZZO GHISLANZONI IN VIA ROMA N. 51 A LECCO

denominazione immobile	FABBRICATO EX PALAZZO GHISLANZONI ubicato a LECCO in VIA ROMA N. 51
ente proprietario	COMUNE DI LECCO
indirizzo	VIA ROMA N. 51, LECCO (LC), Lombardia
dati catastali identificativi	Sezione Urbana LEC Foglio 3 particella 412



Valsamoggia Località Monteveglio (BO), 23/03/2018, aggiornamento del 11/06/2018

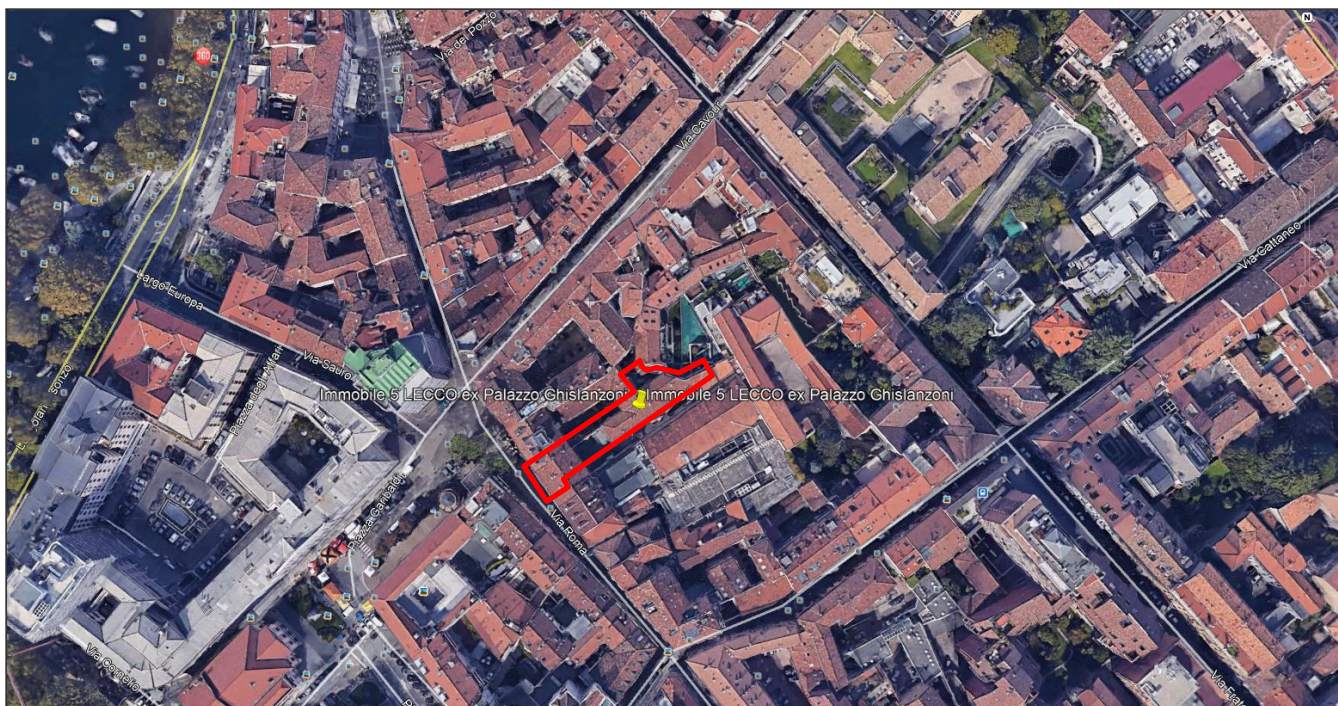
Indice

1. Informazioni generali	<i>pagina n. 2</i>
2. Descrizione	<i>pagina n. 3</i>
a. Epoca di costruzione (datazione- cenni storici)	
b. Architettura	
c. Consistenza dimensionale	
d. Stato manutentivo e di conservazione	
3. Inquadramento territoriale	<i>pagina n. 10</i>
a. Ubicazione e contesto insediativo	
4. Proprietà/disponibilità del bene	<i>pagina n. 11</i>
a. Titolo di provenienza	
b. Trascrizioni/iscrizioni/ipoteche/servitù	
5. Inquadramento catastale	<i>pagina n. 13</i>
a. CT: Catasto Terreni	
b. CF: Catasto Fabbricati	
c. Visure storiche per immobile –Estratti	
d. Stato planimetrico catastale	
e. Conformità catastale	
6. Inquadramento urbanistico	<i>pagina n. 20</i>
a. CDU- destinazione urbanistica	
b. PGT (modalità di intervento ammesse)	
c. PTR/PTCP	
d. Titoli edilizi e Conformità urbanistico edilizia	
7. Analisi ambientale	<i>pagina n. 27</i>
8. Vincoli	<i>pagina n. 27</i>
a. Vincolo culturale/Verifica di interesse culturale da parte del MiBACT	
b. Autorizzazione all'alienazione da parte del MiBACT	
c. Vincoli sovracomunali	
d. Vicoli e gravami	
9. Perizia di stima	<i>pagina n. 31</i>
a. Valore indicativo	
b. Costi indicativi interventi di rifunionalizzazione	
10. Inserimento nel Piano delle Alienazioni	<i>pagina n. 32</i>
11. Ipotesi di valorizzazione/rifunionalizzazione	<i>pagina n. 32</i>
12. Relazione sintetica	<i>pagina n. 33</i>
a. Documentazione acquisita/mancante	
b. Alienabilità, elementi ostativi e soluzioni	
i. Titolo di provenienza	
ii. Conformità catastale	
iii. Conformità urbanistico edilizia	
iv. MiBACT	
v. APE: Attestato di Prestazione Energetica	
vi. Inserimento nel Piano delle Alienazioni (PDA)	
c. Giudizio di alienabilità	
13. Documentazione fotografica	<i>pagina n. 41</i>

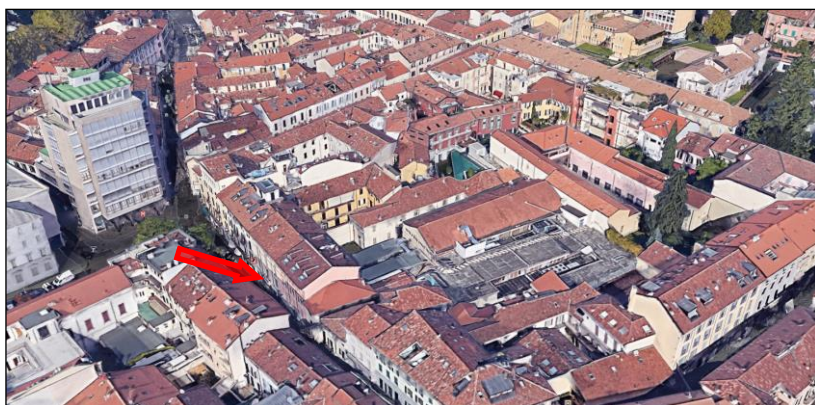
1. Informazioni generali

Trattasi di un fabbricato ubicato nel centro storico monumentale di Lecco in Via Roma n. 51, nella zona centrale della città, in un'area pedonalizzata e in zona a traffico limitato (ZTL), con un'alta presenza di persone in transito ma priva di elementi di disturbo. L'immobile è posto nelle vicinanze di residenze di pregio, molti negozi ed uffici nonché di alcune banche ed importanti attività commerciali, inoltre vi si trova nelle vicinanze un'area parcheggio a pagamento. La zona in cui è ubicato l'immobile è servita dalle principali infrastrutture quali strade di accesso (*all'immobile stesso si può accedere anche attraverso un passaggio carraio*) e dalle reti dei principali sottoservizi (*rete gas, rete acqua, rete fognatura, rete telefonica ecc*). La rete autobus cittadina presenta nelle vicinanze più fermate a una distanza inferiore a circa 100 mt (in linea d'aria), mentre a circa 500 mt si può usufruire della stazione RFI (ex FS) e della rete di autobus che collegano il capoluogo con le altre località della provincia.

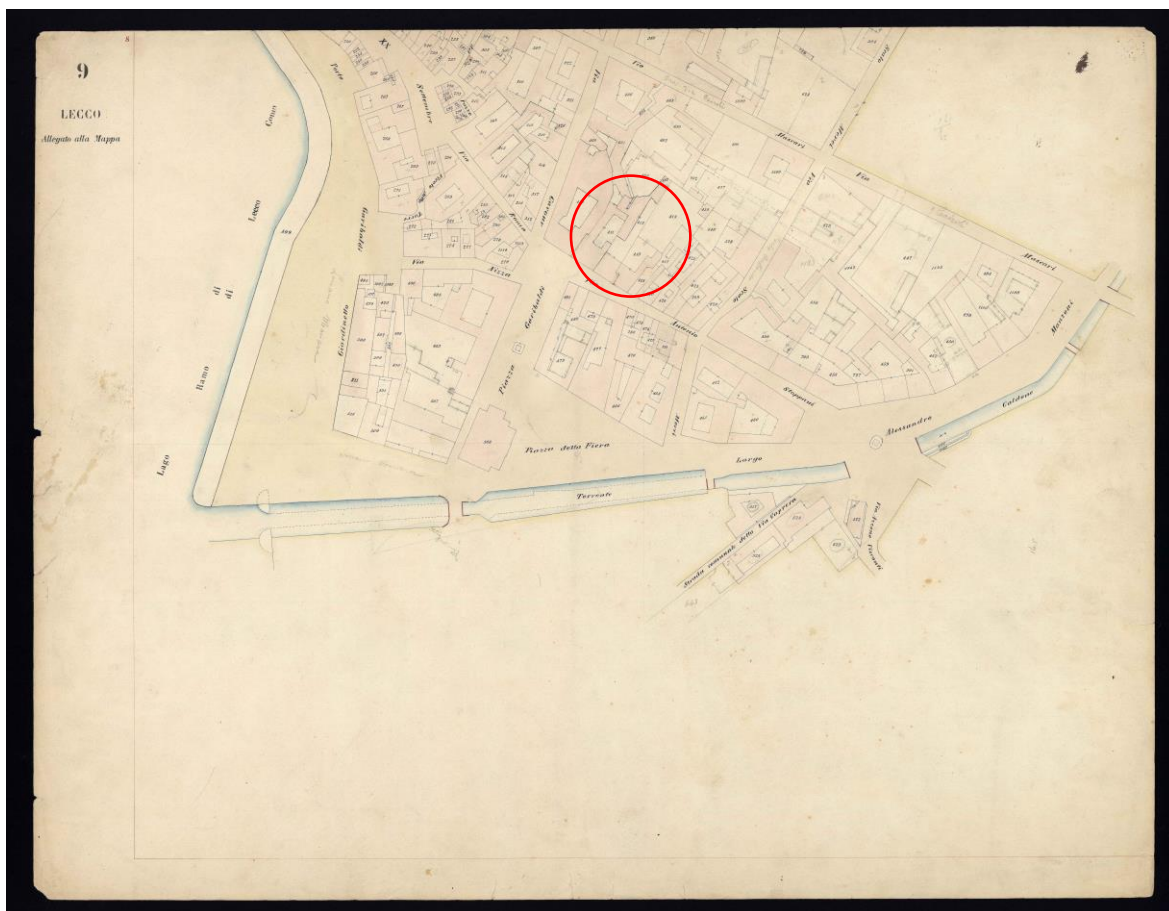
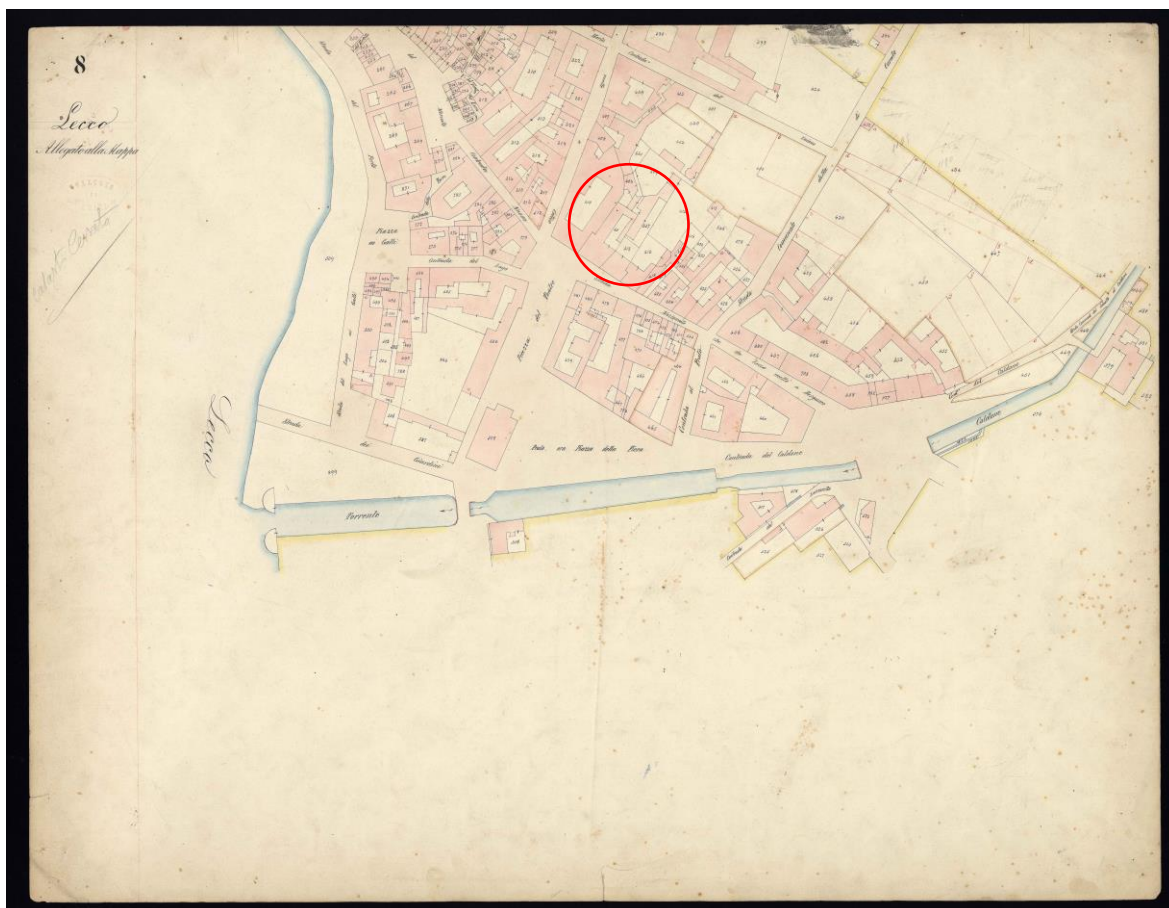
Si segnala inoltre la vicinanza dell'immobile al lago di Lecco (distanza in linea d'aria circa 200 m).



Fotografia aerea e
vista tridimensionale
da Google Earth



LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412



Catasti storici. In alto: Catasto Lombardo Veneto. In basso: Archivio Stato di Como, Catasto 1898

2.b. Architettura



Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica, uno prospiciente la principale Via Roma, l'altro posto nel cortile interno, direttamente accessibile da Via Roma attraverso un portico a volte con accessi carraio e pedonale.

Corpo di fabbrica affacciato su Via Roma

Il fabbricato è costituito da una palazzina aderente su due lati a fabbricati esistenti, dei rimanenti lati uno guarda verso via Roma l'altro verso il cortile interno. La palazzina si sviluppa su tre piani, oltre il piano terra, con altezze interpiano pari circa a metri 3,45 per il piano terra, e a metri mt 3.05 per il primo piano, mt 2,80 per i piani secondo e terzo, è presente anche un sottotetto non abitabile.

Ai vari piani si accede tramite un'unica scala comune di notevole pregio estetico con ringhiera in ferro d'epoca e di bella fattura, i piani non sono serviti da ascensore.

Ogni piano presenta un'unità immobiliare costituita da cinque locali più servizi e un corridoio di comunicazione. Solo l'appartamento del primo piano presenta piccoli balconi affacciati sulla Via Roma e sulla corte interna. I locali al piano strada sono costituiti da un portico di accesso, due locali con i relativi ripostigli posti rispettivamente a lato del portico d'ingresso e dell'accesso al vano scale.

I serramenti interni ed esterni presentano ormai evidenti segni del tempo, non risultano di particolare pregio pur continuando a svolgere il loro compito. I pavimenti sono realizzati con piastrelle di granagliato misto cemento che non presentano più un'uniforme superficie piana di calpestio.

La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di buon spessore, la stessa presenta evidenti segni di cedimento con lesioni sulle murature del fabbricato, le strutture orizzontali sono prevalentemente in legno. Relativamente alle strutture portanti non si dispone di certificati o attestazioni statiche, né storiche né tanto meno recenti.

L'aspetto architettonico esterno è gradevole senza presentare particolari appesantimenti dovuti a cornici o balaustre, con l'aspetto lineare di un fabbricato di fine ottocento



lombardo di ispirazione tardo neo-classica. Le ampie finestre del piano terra attraverso le quali si prende luce da Via Roma sono dotate di grate di protezione di buona fattura artistica.

Corpo di fabbrica affacciato al cortile interno

Il fabbricato è costituito da una palazzina con due lati rivolti verso il cortile interno, un lato aderente completamente a dei fabbricati esistenti e il rimanente lato in parte aderente ad altri corpi di fabbrica e in parte ad un ampio cavedio. La palazzina si sviluppa su un piano, oltre al piano terra, con altezze interpiano pari a circa 4,00 metri. Ai vari piani si accede tramite un'unica scala comune. Al piano terra si ha la presenza di tre locali, uno con ingresso dall'esterno e due direttamente dal vano scala, dallo stesso si accede poi ai servizi comuni per l'intero stabile. Al piano primo si hanno tre locali di dimensioni variabili, serviti da un corridoio. Dal cortile si accede inoltre ad un ampio locale autorimessa, mentre dal cavedio interno si può accedere a due locali ad uso ripostiglio.

I serramenti interni ed esterni presentano ormai i segni del tempo e non risultano di particolare pregio. I pavimenti sono costituiti da piastrelle di granagliato misto cemento che non presentano più un'uniforme superficie piana di calpestio.

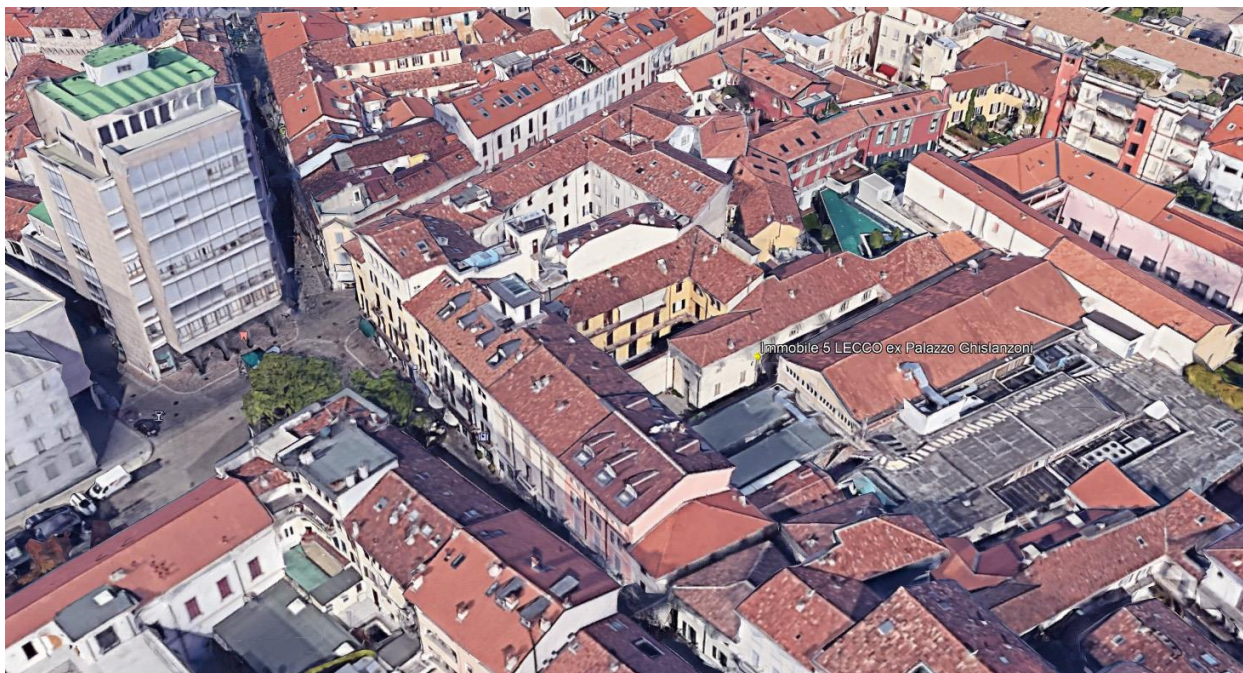
La struttura portante dell'edificio è costituita da muratura di buon spessore che presenta segni di cedimento, le strutture orizzontali sono presumibilmente in legno. Relativamente alle strutture portanti non si dispone di certificati o attestazioni statiche né storiche né tanto meno recenti.

L'aspetto architettonico esterno è gradevole: si evidenziano delle finte arcate chiuse dalla muratura, dando comunque l'aspetto lineare di un fabbricato di fine ottocento.

Cortile interno

Il cortile interno non presenta particolarità, la pavimentazione è in conglomerato bituminoso e rimane chiuso su tutti i lati, ad esso si accede sia pedonalmente che con automezzi di medie dimensioni attraverso il portico posto sulla via Roma. Il cortile è inoltre soggetto ad un passaggio pedonale di terzi istituito con una servitù di passo pedonale passiva a favore della Società "La Rinascente - Upim" (ora acquisita da Coin spa) per consentire il passaggio di persone in caso d'incendio (via di fuga); registrato in data 08- 12-1980 - Rep. 8613 e integrato con atto del 23-09-1982 Rep. n. 3524 redatto dal Notaio Donegana Pierluigi. Il cortile interno viene adibito usualmente a parcheggio per i mezzi o a spazio di deposito per piccoli materiali.





2.c. Consistenza dimensionale

L'immobile è posto su un lotto di complessivi mq 920,45 circa di cui coperti con edifici mq 577,79 circa.

L'immobile si sviluppa in due corpi di fabbrica uno prospiciente su via Roma, l'altro nel cortile interno.

Le superfici lorde, derivate dalle planimetrie catastali, sono così individuate:

Corpo su via Roma

Piano terra mq = 185,00 mq

Piano primo = 196,79,00 mq

Piano secondo = 186,76 mq

Piano terzo = 186,76 mq

Corpo su cortine interno

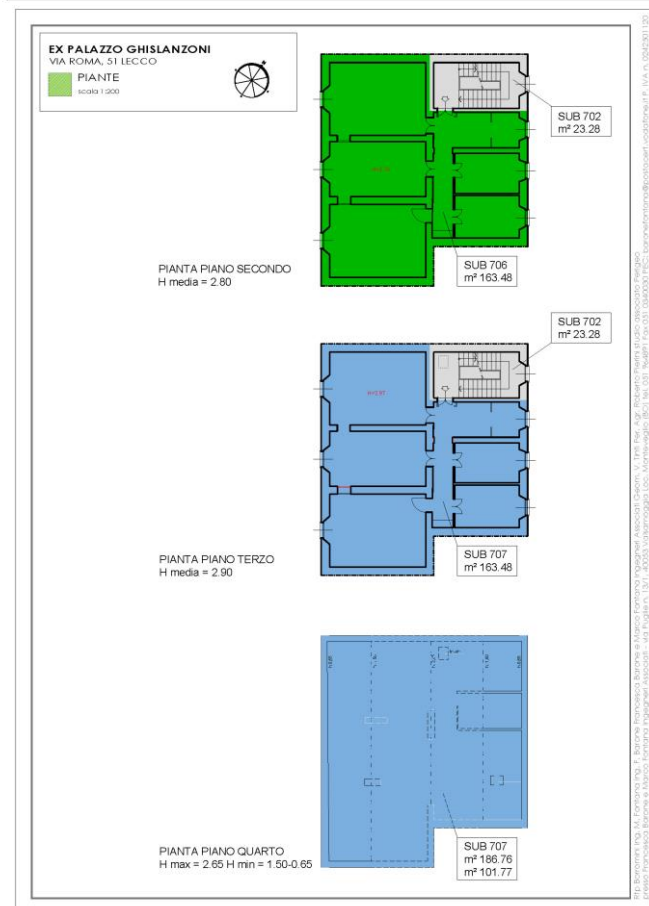
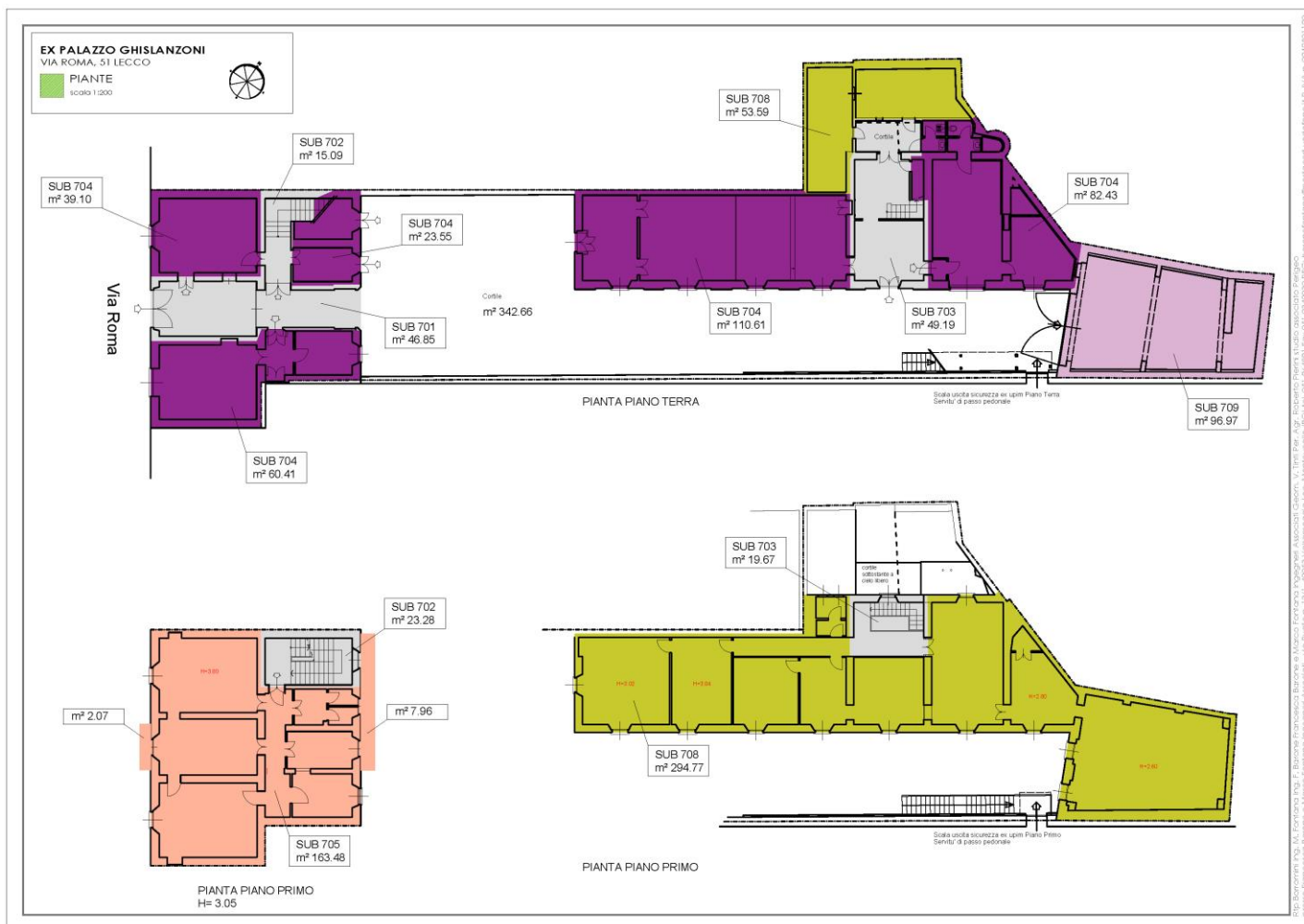
Piano terra = 392,79,00 mq

Piano primo = 314,44 mq

**Mq complessivi edificati = (edificio via Roma) 755,31 mq + (edificio su corte interna) 707,23 mq =
1.462,54 mq. Mq complessivi corte interna di proprietà = 342,66 mq**

Di seguito si riportano le planimetrie dell'immobile con indicazione delle superfici lorde e delle difformità catastali - desunte da dwg forniti dal Comune di Lecco, sovrapposti alle planimetrie catastali.

LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412



Planimetrie dell'immobile - con indicazione delle superfici lorde, commerciali e delle difformità catastali (non rilevanti) - desunte da dwg forniti dal comune di Lecco, sovrapposti alle planimetrie catastali.

2.e Stato manutentivo e di conservazione

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione. Dal punto di vista statico l'immobile presenta numerose lesioni strutturali soprattutto nell'edificio di Via Roma; lesioni sia verticali che orizzontali nei solai e nelle murature portanti. Dal punto di vista architettonico il fabbricato ha subito numerose manomissioni che ne hanno alterato le finiture originarie; dal punto di vista impiantistico il fabbricato presenta impianti vecchi ed obsoleti e non più funzionanti. Nel complesso l'intero immobile ha insite tutte le caratteristiche tecniche e di uso di un'altra epoca che non si possono ricollocare per un uso contemporaneo. Pertanto, il suo reimpiego sul mercato è legato a una significativa ristrutturazione che ne riveda sia la distribuzione interna dei locali che l'impiantistica nonché una sistemazione strutturale dell'opera. Dalla documentazione fotografica reperita presso il Comune si rileva la presenza di amianto nelle coperture. Il complesso immobiliare presenta altresì importanti caratteristiche tipologiche, edilizie e costruttive che meritano di essere salvaguardate e restaurate. Non sono presenti certificati di idoneità statica e di sicurezza sismica e di agibilità e conformità edilizia. L'immobile è dismesso da anni e necessita di interventi di completa ristrutturazione e rifunzionalizzazione sia dal punto di vista edile che impiantistico.

3. Inquadramento territoriale

3.a Ubicazione e contesto insediativo

L'immobile è ubicato nella zona centrale della città di Lecco (48.131 abitanti) capoluogo dell'omonima Provincia nella Regione Lombardia, cittadina affacciata sul lago di Como e apprezzata, per i luoghi manzoniani, i musei e le chiese, i monumenti e i palazzi storici e per la grande ricchezza del suo paesaggio.



L'edificio si trova in un'area pedonalizzata a traffico limitato (ZTL) nelle immediate vicinanze di sedi istituzionali pubbliche quali, la Provincia, IAT (Ufficio Informazioni ed Accoglienza Turistica), Musei, Teatro, Biblioteca, nonché di molti esercizi commerciali anche di prestigio: uffici, banche, negozi. L'immobile risulta ben collegato con le principali reti viarie della città e con l'infrastruttura del trasporto pubblico, cittadino e provinciale. La Stazione FS, che garantisce collegamenti con le città di Milano, Como, Bergamo e Sondrio, dista 450 mt dall'immobile, mentre la SS-36 (del Lago di Como e dello Spluga), importante arteria stradale che collega Milano con il confine Svizzero incrociando l'Autostrada A-4 (Torino-Trieste), transita ad 1,5 km dalla zona.

Milano dista 56 km, Bergamo 42 km, Como 30 km, il confine con la Svizzera 60 km. L'aeroporto internazionale di Bergamo "Orio al Serio" (3° scalo italiano con 11,2 milioni di passeggeri nel 2016) dista 43 km dalla città, mentre quello di "Malpensa" (2° scalo italiano con 19,4 milioni di passeggeri nel 2016) si trova a 74 km.



4. Proprietà / disponibilità del bene

4.a. Titolo di provenienza

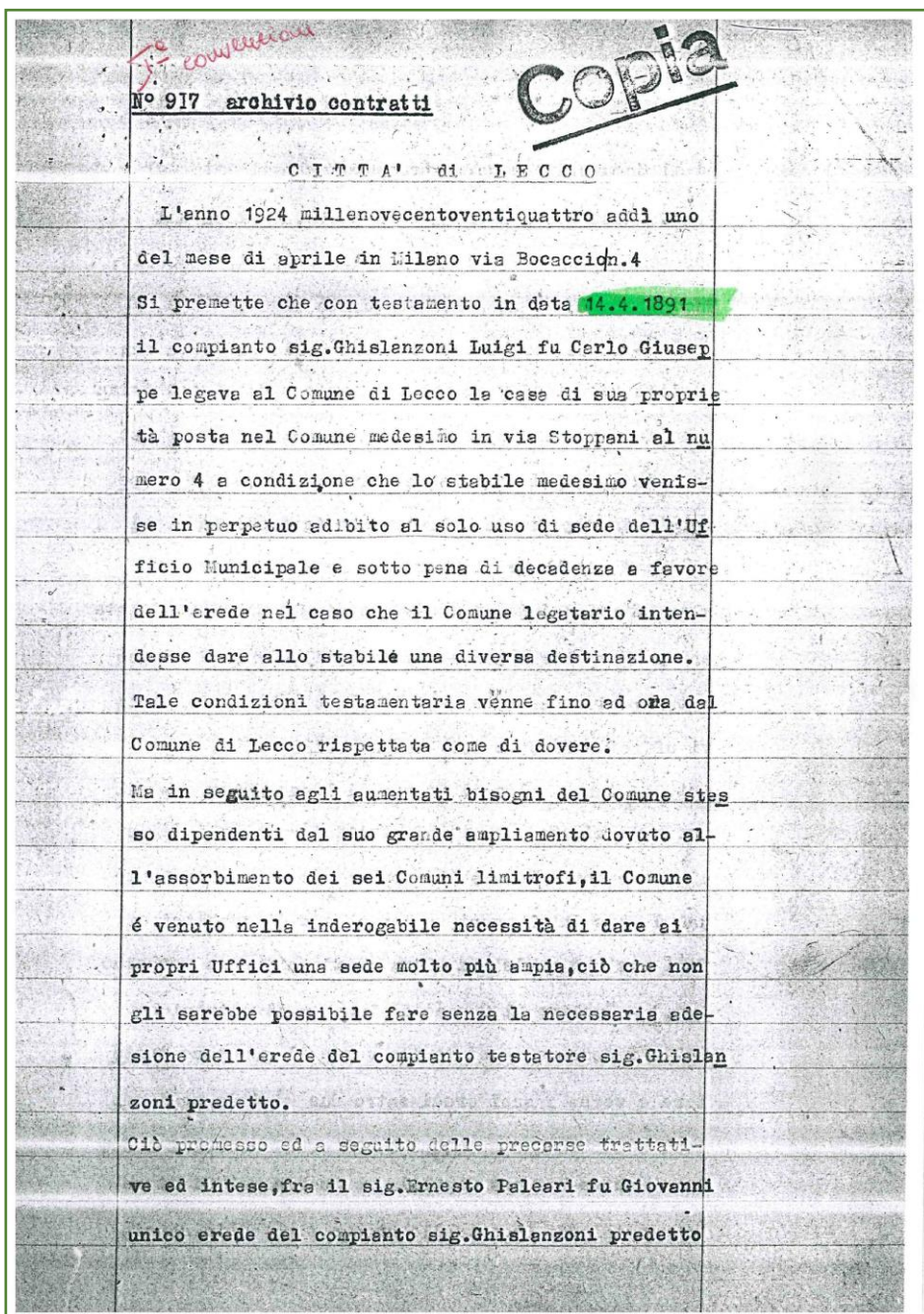
Immobile in piena proprietà da parte del **COMUNE DI LECCO**, per l'intero.

La proprietà del bene e la disponibilità del medesimo risulta a favore del Comune di LECCO per la piena proprietà, derivando la medesima, da legato testamentario da parte del defunto sig. Ghislanzoni Luigi fu Carlo Giuseppe nell'anno 1891 (testamento 14/04/1891 e codicilli 15/04/1891 e 02/09/1892) e successivo atto del 03/02/1893 n. 17866 a rogito Notaio Giuseppe Antonio Resinelli e conseguente accettazione del Consiglio Comunale con deliberazione del 20/03/1893. Seguono poi successivi accordi/convenzioni sottoscritti con gli eredi rispettivamente in data 01/04/1924 (rep. 917 Segretario Comunale) e in data 26/07/1956 (rep. 8735 Segretario Comunale), giuste deliberazioni di Consiglio Comunale n. 109 e 110

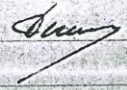
del 17/05/1956, per la rinuncia da parte degli eredi a che il Comune tenesse vincolato il fabbricato ad uso uffici pubblici.

Alla formazione del Catasto Edilizio Urbano, regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, con la denuncia delle unità immobiliari di cui alle schede del 20/04/1940, poi allibrate alla partita 655, la prima intestazione è al Comune di Lecco.

Riferimento alla documentazione, in allegato a1.



**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**

	la superiore Autorità governativa a sensi di legge.	
	Tutte le spese ad essa relative e da essa dipenden	
	ti, comprese le tasse di bollo e di registro si-in-	
	tendono ad esclusivo carico del Comune di Lecco.	
	Letto, approvato e sottoscritto coll'intervento	
	del Segretario Capo del Comune e alla contemporanea	
	presenza dei testimoni noti ed idonei signori: On.	
	Avv. Giovanni Paleari fu Avv. Giacomo e Bergamini Car	
	lo Leone fu Giovanni.	
	f.to Ernesto Paleari - f.to Avv. Giovanni Paleari	
	f.to Bergamini Carlo Leone - f.to illeggibile-Com-	
	missario Prefettizio - f.to Dott. A. Magnani Segretario	
	Approvato dalla G.P.A. di Como in seduta del 24/4/1924	
	IL SEGRETARIO F.TO Magnani	
	Registrato a Lecco li 10 Maggio 1924 al n. 1172 Vol.	
	96 atti privati esatte L. Mille e 50/100	
	IL RICEVITORE f.to illeggibile	
	COPIA conforme all'originale, che si rilascia in	
	forma autentica, ad uso amministrativo.-	
	Lecco, 13 ottobre 1948	
	IL V. SEGRETARIO CAPO	
		
		

4.b. Trascrizioni/iscrizioni/ipoteche/servitù

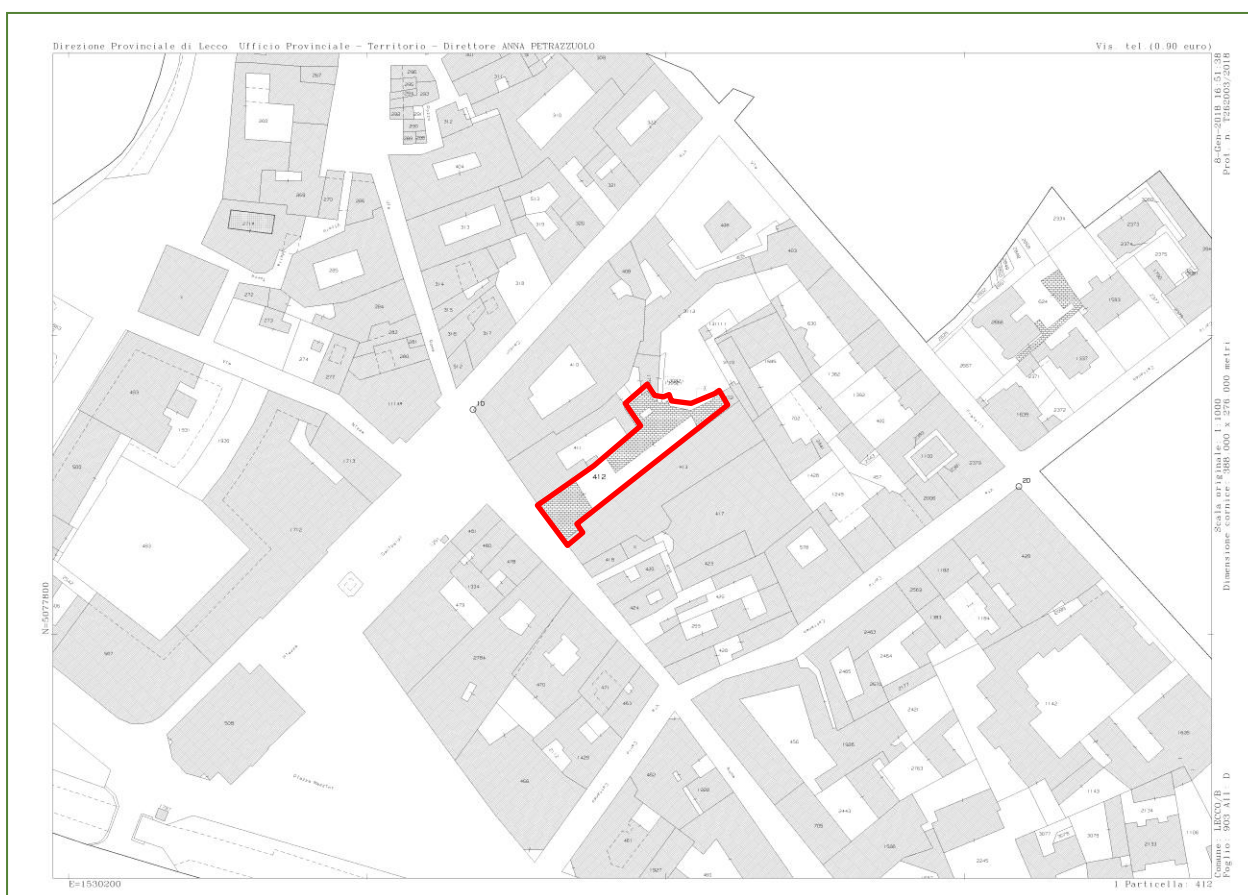
Dall'esame delle consultazioni delle note di trascrizione depositate presso l'Ufficio del Territorio di Lecco dell'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con campione su una delle unità attuali e su una delle unità di cui ai beni in oggetto e come sopra descritti, non sono risultati atti pregiudizievoli, iscrizioni/trascrizioni, sui beni come sopra identificati a far data dal periodo informatizzato del 27/08/1998.

Riferimento alla documentazione, in allegato b1.

5. Inquadramento catastale

I beni oggetto risultano allibrati al **Catasto Fabbricati del Comune di LECCO**, provincia di Lecco, Codice Comune E507 (già codice C4JEB).

L'area di sedime dei corpi di fabbrica e la corte, risultano identificati al **Catasto Terreni del Comune di LECCO**, provincia di Lecco, **Sezione di Lecco (B), Foglio 9, Particella 412**, Qualità ENTE URBANO, Superficie are 08'70, senza Redditi.



5.a. CT: Catasto Terreni**CATASTO TERRENI**

Il sedime e le aree scoperte dei corpi di fabbrica di cui alle unità immobiliari oggetto di analisi, risultano identificati come segue:

Comune di LECCO, Sezione di Lecco (B), provincia di Lecco, Codice Comune E507B

Foglio	Partic.	Qualità	Superficie	Redditi	Ultima origine
9	412	ENTE URBANO	are 08'70	-	Tipo Mappale 20/05/2013

Si specifica che la particella a Catasto Terreni sopra riportata corrisponde alla identificazione della particella 412 del Foglio 3 della Sezione Urbana LEC al Catasto Fabbricati.

La particella è stata aggiornata con Denuncia di Tipo Mappale del 20/05/2013 protocollo n. LC0060375 in atti dal 20/05/2013.

La superficie fondiaria del complesso viene quindi ricondotta a quella catastale che risulta di **m² 870**.

L'area confina, sempre al foglio 9 Sezione Lecco (B), a Nord Ovest con la particella 411, 1793 e 3112, a Nord Est con la particella 1793, 3112 e 472, a Sud Est con la particella 413, a Sud Ovest con via Roma.

Riferimento alle visure catastali e all'estratto di mappa in allegato c1 e e1.

5.b. CF: Catasto Fabbricati**CATASTO FABBRICATI**

Comune di LECCO, Sezione Urbana LEC, provincia di Lecco, Codice Comune E507 (già codice C4JEB)

Unità Immobiliare 1

Foglio 3, Particella 412 Sub 704, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 14 vani, Superficie Catastale Totale: 326 m², Rendita Euro 3'109,07

Indirizzo VIA ROMA n. 51 piano: T edificio: AB

Unità Immobiliare 2

Foglio 3, Particella 412 Sub 705, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 167 m², Rendita Euro 1'554,54

Indirizzo VIA ROMA n. 51 piano: 1 edificio: A

Unità Immobiliare 3

Foglio 3, Particella 412 Sub 706, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 166 m², Rendita Euro 1'665,57

Indirizzo VIA ROMA n. 51 piano: 2 edificio: A

Unità Immobiliare 4

Foglio 3, Particella 412 Sub 707, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale: 213 m², Rendita Euro 460,94

Indirizzo VIA ROMA n. 51 piano: 3-4 edificio: A

Unità Immobiliare 5

Foglio 3, Particella 412 Sub 708, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza 15 vani, Superficie Catastale Totale: 312 m², Rendita Euro 3'331,15

Indirizzo VIA ROMA n. 51 piano: T-1 edificio: B

Unità Immobiliare 6

Foglio 3, Particella 412 Sub 709, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 73 m², Superficie Catastale Totale: 89 m², Rendita Euro 328,00

Indirizzo VIA ROMA n. 51 piano: T edificio: B

Le predette Unità Immobiliari, come anche i Beni Comuni di cui a seguire, derivano da Denuncia di Variazione Catastale del 24/05/2013 protocollo n. LC0064083 in atti dal 24/05/2013 – per le seguenti causali: ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione, frazionamento e fusione, variazione toponomastica – originate dai precedenti immobili soppressi, tutti della sezione urbana LEC e Foglio 3: particella 412 subalterno 1, particella 412 sub 2, 3, 4, 5, 6, e particella 472 sub 1, 2, 3, 4.

L'intestazione Catastale attuale delle Unità Immobiliari risulta essere:

COMUNE DI LECCO, Codice Fiscale **00623530136**, Titolo (1) **Proprietà per 1000/1000**

come tale dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

Riferimento alle visure catastali e alle planimetrie delle U.I. in allegato c2 e g1.

Beni Comuni Catastali

Sezione Urbana LEC, Foglio 3, Particella 412 Sub 701, B.C.N.C., Via Roma n. 51 piano T, Bene Comune Non Censibile sedime del fabbricato e cortile gravato da servitù di passo pedonale a favore di terzi.

Sezione Urbana LEC, Foglio 3, Particella 412 Sub 702, B.C.N.C., Via Roma n. 51 piano T-1-2-3, Bene Comune Non Censibile scala comune ai sub. 704 - 705 - 706 e 707

Sezione Urbana LEC, Foglio 3, Particella 412 Sub 703, B.C.N.C., Via Roma n. 51 piano T-1, Bene Comune Non Censibile ingresso e scala comune ai sub. 704 e 708

Riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni in allegato d2.

LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412

5.c. Visure storiche per immobile - Estratti



Direzione Provinciale di Lecco
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 16.39.06 Segue

Visura n.: T255110 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LECCO (Codice: ES07)
Catasto Fabbricati	Provincia di LECCO
	Sez. Urb.: LEC Foglio: 3 Particella: 412 Sub.: 704

INTESTATO

1	COMUNE DI LECCO	00423530134	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-----------------	-------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	412	704	Cens. Zona		A/10	2	14 vani	Totale 326 m ²	Euro 3.109,07	Variazione dal 09/11/2015 - In ordine in via dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA ROMA n. 51 piano: I edificio: A/B												
Annotazioni: (classamento e rendita non notificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94))												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	412	704	Cens. Zona		A/10	2	14 vani		Euro 3.109,07	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 24/05/2014 protocollo n. LC0051213 in atti dal 24/05/2014 VARIAZIONE DUE CLASSAMENTO (n. 17010.1/2014)
Indirizzo: VIA ROMA n. 51 piano: I edificio: A/B												
Annotazioni: (classamento e rendita non notificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94))												



Direzione Provinciale di Lecco
 Ufficio Provinciale - Territorio
 Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/01/2018

Data: 08/01/2018 - Ora: 16.39.06 Fine

Visura n.: T255110 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Misc.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	3	412	704	Cens. Zona		A/10	2	14 vani		Euro 3.109,07	VARIAZIONE dal 24/05/2013 protocollo n. LC0044083 in atti dal 24/05/2013 AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNE RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIA (n. 17942.1/2013)
Indirizzo: VIA ROMA n. 51 piano: I edificio: A/B												
Annotazioni: (classamento e rendita non notificati (D.M. 701/94))												

Situazione degli intestati dal 24/05/2013

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	COMUNE DI LECCO		00423530134		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA						
VARIAZIONE del 24/05/2013 protocollo n. LC0044083 in atti dal 24/05/2013 Ragione: AMPLIAMENTO- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNE RISTRUTTURAZIONE- FRAZIONAMENTO E FUSIONE- VARIA (n. 17942.1/2013)						

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 1
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 2
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 3
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 4
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 5
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 6
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 7
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 8
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 9
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 10
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 11
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 12
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 13
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 14
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 15
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 16
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 17
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 18
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 19
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 20
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 21
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 22
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 23
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 24
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 25
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 26
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 27
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 28
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 29
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 30
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 31
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 32
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 33
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 34
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 35
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 36
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 37
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 38
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 39
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 40
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 41
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 42
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 43
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 44
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 45
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 46
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 47
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 48
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 49
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 50
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 51
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 52
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 53
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 54
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 55
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 56
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 57
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 58
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 59
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 60
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 61
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 62
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 63
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 64
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 65
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 66
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 67
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 68
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 69
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 70
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 71
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 72
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 73
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 74
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 75
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 76
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 77
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 78
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 79
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 80
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 81
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 82
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 83
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 84
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 85
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 86
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 87
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 88
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 89
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 90
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 91
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 92
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 93
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 94
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 95
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 96
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 97
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 98
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 99
- sezione urbana LEC foglio 3 particella 412 - volume 100

Unità immobiliare n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

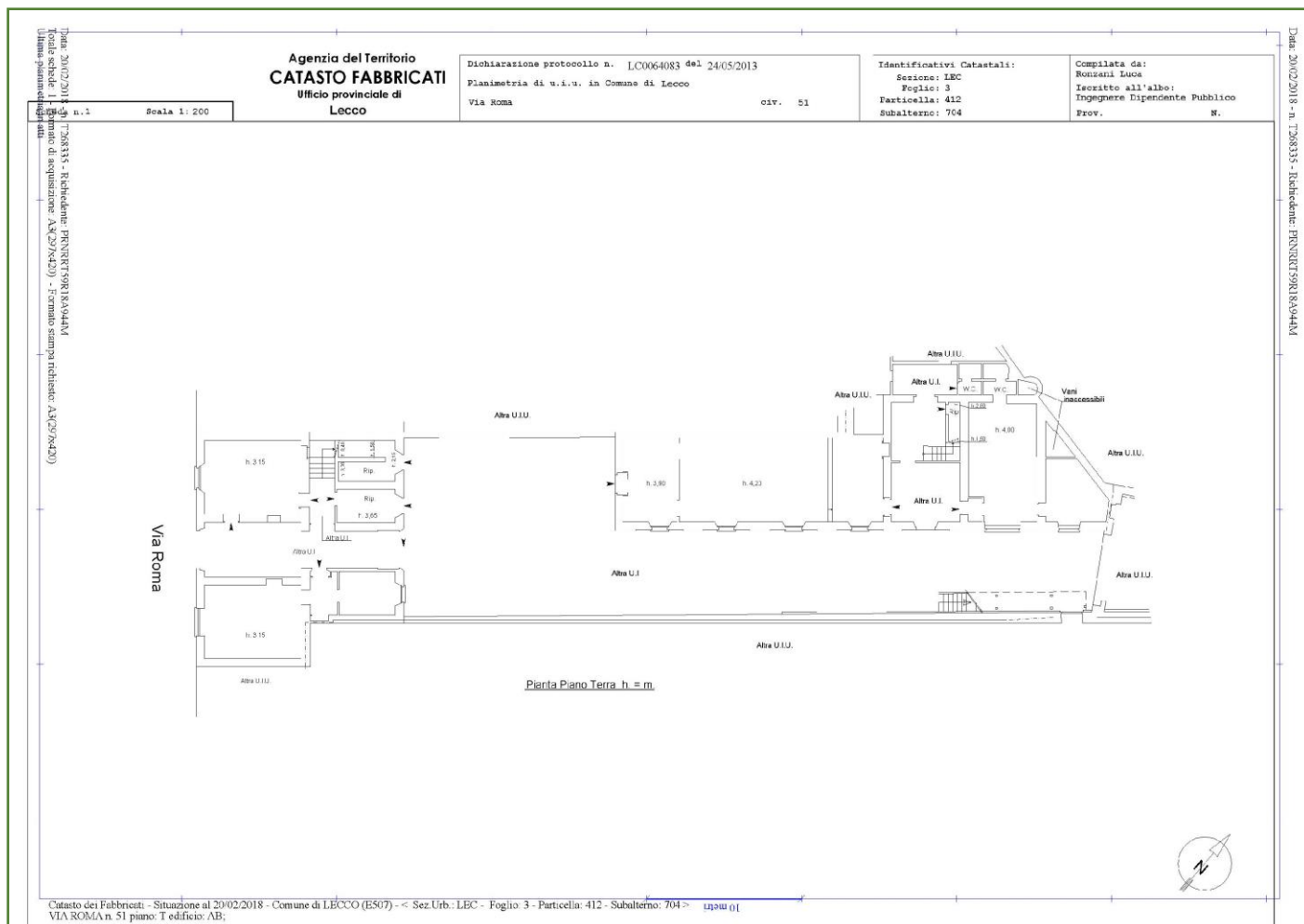
Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visure catastali storiche per immobile – Estratto

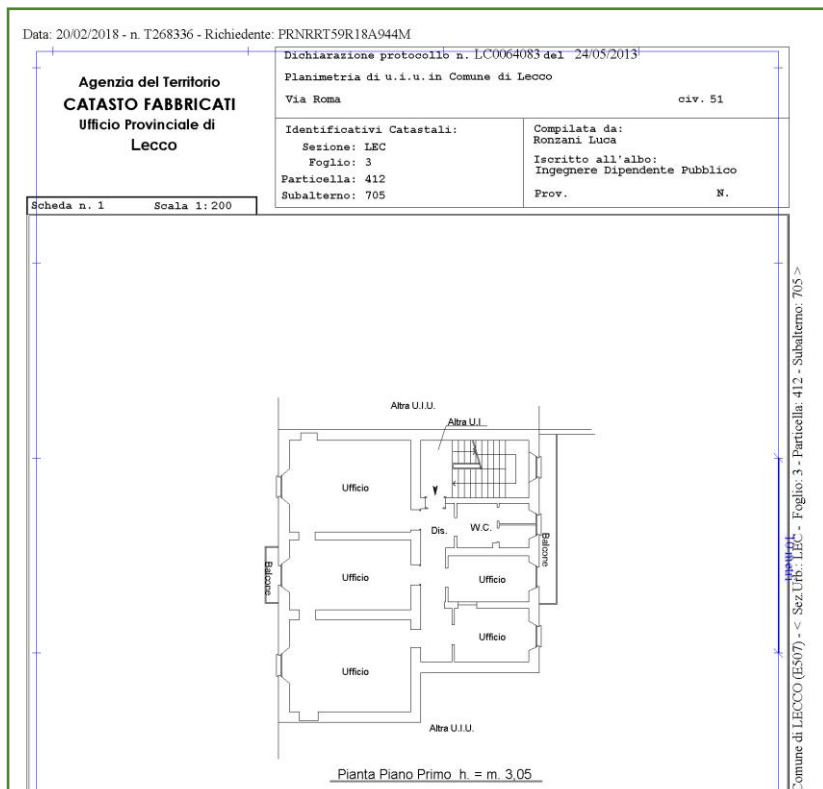
**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**

5.d. Stato planimetrico catastale



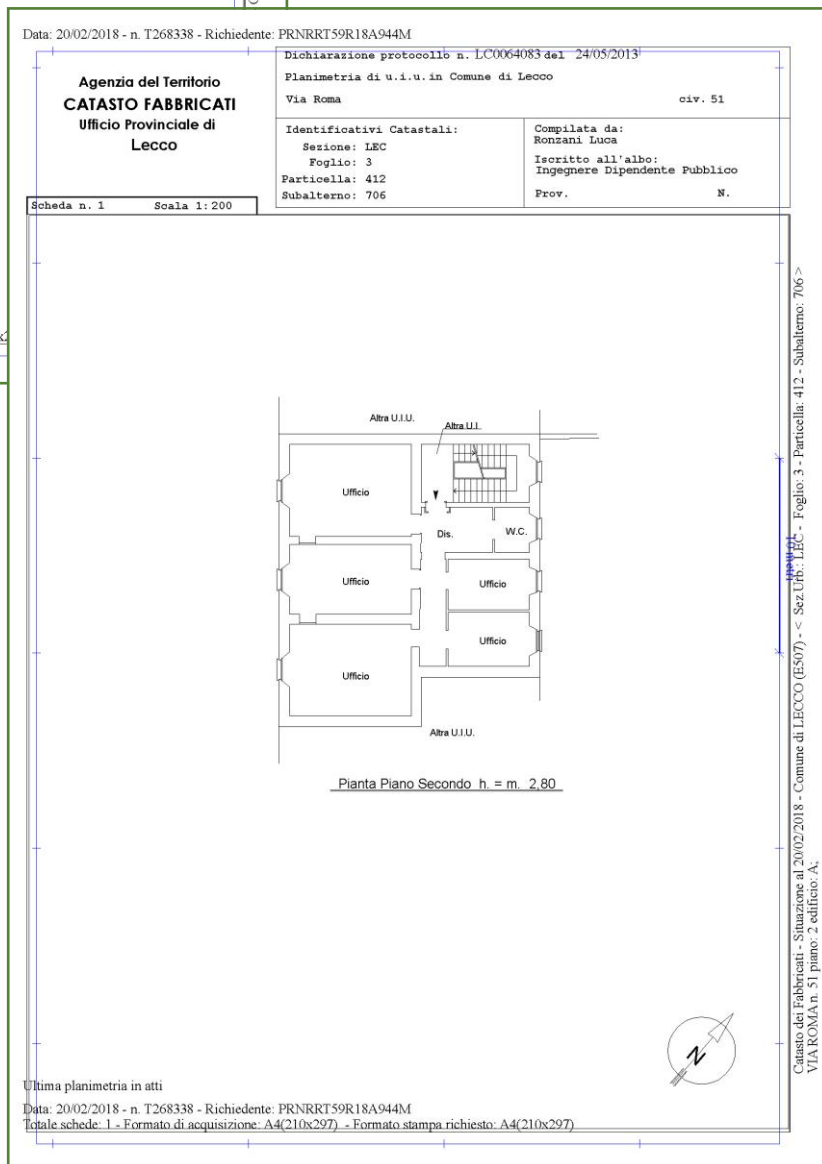
Planimetrie catastali di alcune unità immobiliari

**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**



Ultima planimetria in atti

Data: 20/02/2018 - n. T268336 - Richiedente: PRNRRT59R18A944M
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



5.e. Conformità catastale

A seguito del sopralluogo eseguito in data 07/02/2018, è stata valuta la corrispondenza descrittiva tra le posizioni catastali direttamente acquisite dal SI Catastale e lo stato di fatto dell'immobile utilizzando altresì, quale base di verifica dell'esistente, l'elaborato grafico fornito dall'amministrazione comunale come rappresentazione di uno stato di fatto, e si relaziona come segue:

- **Conforme** risulta di fatto l'immobile con riferimento alla rappresentazione nell'estratto di mappa a livello di cartografia catastale;
- **Conforme con qualche limitazione** risulta a livello di completezza dell'intestazione al Catasto Fabbricati delle unità allibrate al Comune di Lecco; si ritiene che la mancata Validazione del Codice Fiscale in Anagrafe Tributaria sia riconducibile all'assenza della definizione della sede dell'intestato;
- **Conforme** risulta l'identificazione di toponomastica delle unità immobiliari;
- **Conformi** si possono ritenere le identificazioni delle Unità Immobiliari e delle parti comuni, le loro rappresentazioni planimetriche nonché le loro definizioni di categoria catastale, pur nella condizione di non utilizzo e disuso del complesso tale da sminuire la funzionalità delle destinazioni reali rispetto alla destinazione collegata alla categoria catastale assegnata.

Risultano comunque presenti alcune modeste difformità grafiche però non rilevanti ai fini catastali, ad esempio mancata rappresentazione di spallette corridoio sub 705; mancata rappresentazione di nicchia e corretto lato tamponamento vano porta sub 707; e alcune diffuse indicazioni non dettagliate di alcune differenze di altezze di taluni vani, in particolare del sub 708.

A pag. 8 della presente relazione sono riportate le planimetrie dell'immobile con indicazione delle superfici lorde e delle difformità catastali desunte da files dwg forniti dal Comune di Lecco sovrapposti alle planimetrie catastali. Sostanzialmente non si sono rilevate difformità rilevanti.

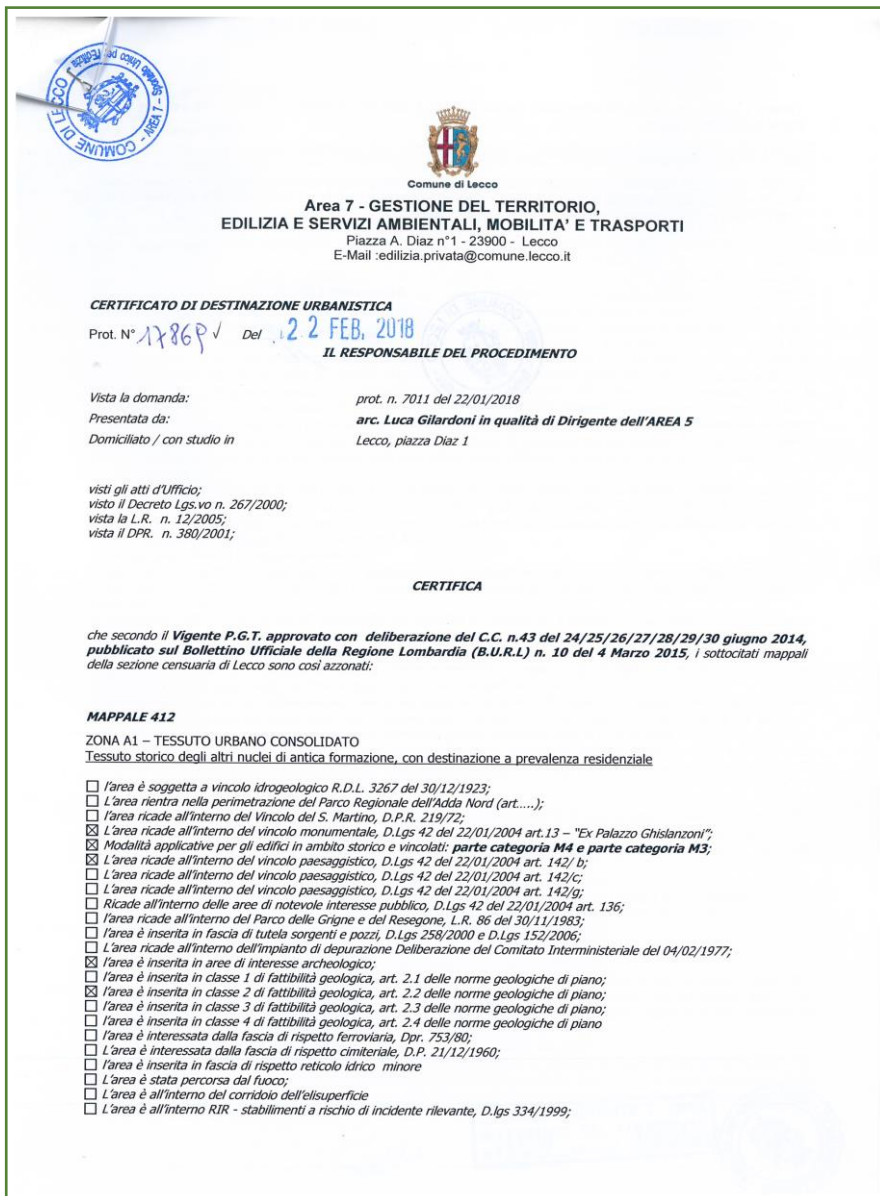
**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**

6. Inquadramento urbanistico

6.a. CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU), prot. n. 17869 del 22/02/2018, del Comune certifica che l'immobile, in base al vigente Piano di Governo del Territorio, risulta ZONA A1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO "Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale". Le destinazioni d'uso previste sono le seguenti: U1 Residenziale; U3.1 Commerciale per esercizi di vicinato (ESV) avente superficie di vendita non superiore a 250,00 mq; U6.1 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo comprendente gli uffici, le attività di servizio alle imprese ed al pubblico di carattere eminentemente privato; U6.2 Terziaria e attività per intrattenimento e spettacolo comprendente gli studi professionali e ambulatori medici; U7.1 Ricettiva e alberghiera comprendente le aziende alberghiere; U7.2.1 Ricettiva e alberghiera comprendente case per ferie, ostelli per la gioventù, esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast; U2 Artigianato e attività di servizio alla residenza; U3.8 Commerciale per pubblici esercizi; U3.5 Commerciale per mobilifici ed esposizioni merceologiche. Un precedente CDU, prot. 33565 del 27/05/2015, certificava la situazione del fabbricato al 2015.

Si allega in allegato il documento sopracitato, allegato m1.



Comune di Lecco
Area 7 - GESTIONE DEL TERRITORIO,
EDILIZIA E SERVIZI AMBIENTALI, MOBILITA' E TRASPORTI
Piazza A. Diaz n°1 - 23900 - Lecco
E-Mail: edilizia.privata@comune.lecco.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
Prot. N° 17869 Del 22 FEB, 2018
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la domanda: prot. n. 7011 del 22/01/2018
Presentata da: arc. Luca Gilardoni in qualità di Dirigente dell'AREA 5
Domiciliato / con studio in: Lecco, piazza Diaz 1

visti gli atti d'Ufficio;
visto il Decreto Lgs. n. 267/2000;
vista la L.R. n. 12/2005;
vista il DPR. n. 380/2001;

CERTIFICA

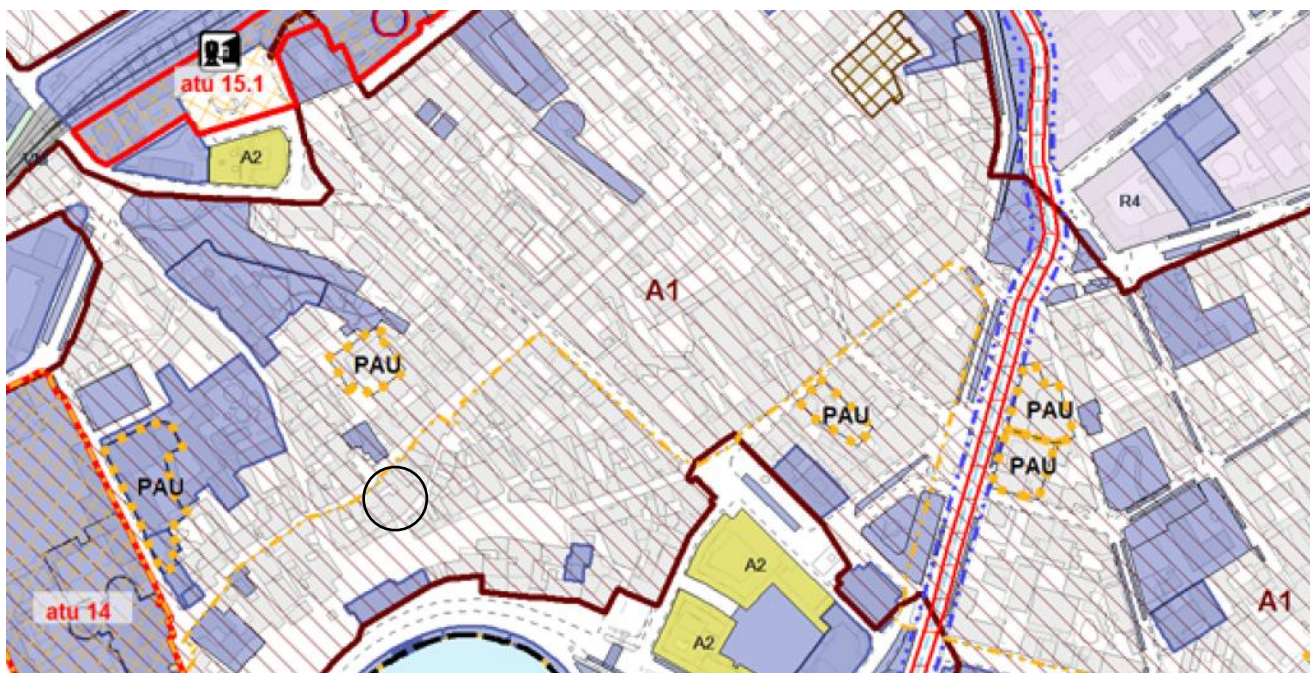
che secondo il Vigente P.G.T. approvato con deliberazione del C.C. n.43 del 24/25/26/27/28/29/30 giugno 2014, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) n. 10 del 4 Marzo 2015, i sottocitati mappali della sezione censuaria di Lecco sono così azionati:

MAPPALI 412
ZONA A1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale

- ☐ l'area è soggetta a vincolo idrogeologico R.D.L. 3267 del 30/12/1923;
- ☐ l'area rientra nella perimetrazione del Parco Regionale dell'Adda Nord (art....);
- ☐ l'area ricade all'interno del Vincolo del S. Martino, D.P.R. 219/72;
- ☒ l'area ricade all'interno del vincolo monumentale, D.Lgs 42 del 22/01/2004 art.13 - "Ex Palazzo Ghislanzoni";
- ☒ Modalità applicative per gli edifici in ambito storico e vincolati: parte categoria M4 e parte categoria M3;
- ☒ l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, D.Lgs 42 del 22/01/2004 art. 142/ b;
- ☒ l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, D.Lgs 42 del 22/01/2004 art. 142/ c;
- ☒ l'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, D.Lgs 42 del 22/01/2004 art. 142/ g;
- ☒ Ricade all'interno delle aree di notevole interesse pubblico, D.Lgs 42 del 22/01/2004 art. 136;
- ☒ l'area ricade all'interno del Parco delle Grigne e del Resegone, L.R. 86 del 30/11/1983;
- ☒ l'area è inserita in fascia di tutela sorgenti e pozzi, D.Lgs 258/2000 e D.Lgs 152/2006;
- ☒ l'area ricade all'interno dell'impianto di depurazione Deliberazione del Comitato Interministeriale del 04/02/1977;
- ☒ l'area è inserita in aree di interesse archeologico;
- ☒ l'area è inserita in classe 1 di fattibilità geologica, art. 2.1 delle norme geologiche di piano;
- ☒ l'area è inserita in classe 2 di fattibilità geologica, art. 2.2 delle norme geologiche di piano;
- ☒ l'area è inserita in classe 3 di fattibilità geologica, art. 2.3 delle norme geologiche di piano;
- ☒ l'area è inserita in classe 4 di fattibilità geologica, art. 2.4 delle norme geologiche di piano
- ☐ l'area è interessata dalla fascia di rispetto ferroviaria, Dpr. 753/80;
- ☐ l'area è interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale, D.P. 21/12/1960;
- ☐ l'area è inserita in fascia di rispetto reticolo idrico minore
- ☐ l'area è stata percorsa dal fuoco;
- ☐ l'area è all'interno del corridoio dell'elisupeficie
- ☐ l'area è all'interno RIR - stabilimenti a rischio di incidente rilevante, D.lgs 334/1999;

6.b PGT: Piano di Governo del Territorio (modalità di intervento ammesse)

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio, sulla base del vigente Piano di Governo del Territorio, l'immobile risulta ubicato nel centro storico monumentale della città di Lecco, zona A1 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO "Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale".



NUCLEI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO E DEL PAESAGGIO COSTRUITO TRADIZIONALE

Tessuti storici nei nuclei di antica formazione

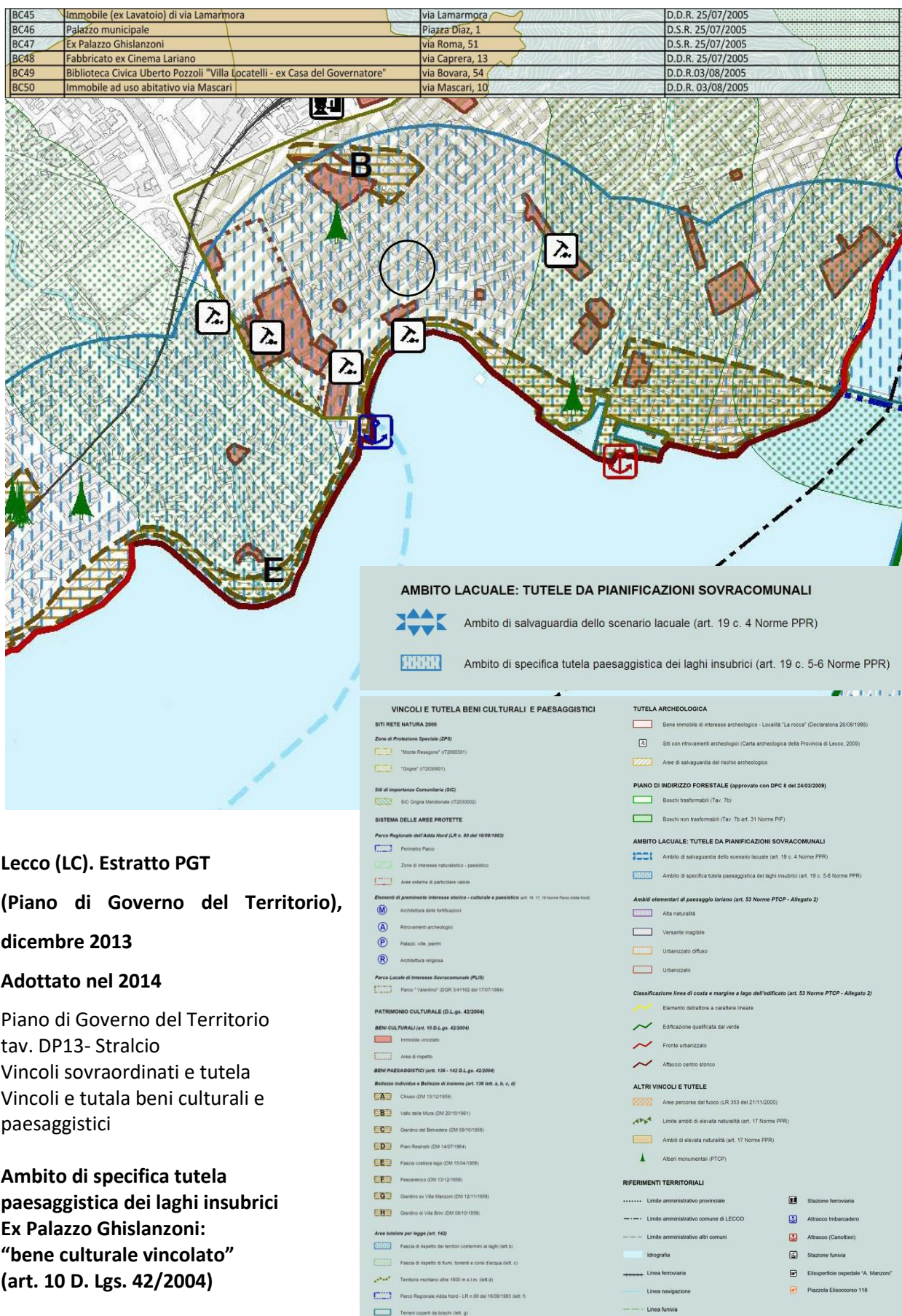
- A1** Tessuto storico dei nuclei di antica formazione di Lecco centro e Pescarenico, con destinazione a prevalenza mista
- A4** Area a ville con parco e pertinenza storica e quartieri popolari, villaggi operai
- A5** Tessuto storico degli altri nuclei di antica formazione, con destinazione a prevalenza residenziale
- A6** Tessuto di impianto rurale storico

Lecco (LC). Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio).

L'immobile ex Palazzo Ghislanzoni, ubicato in Via Roma n. 51, è inserito all'interno dell'Area A1 del centro storico della città di Lecco.

**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**

PGT del Comune di Lecco adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 1 del 23 e 24/01/ 2014



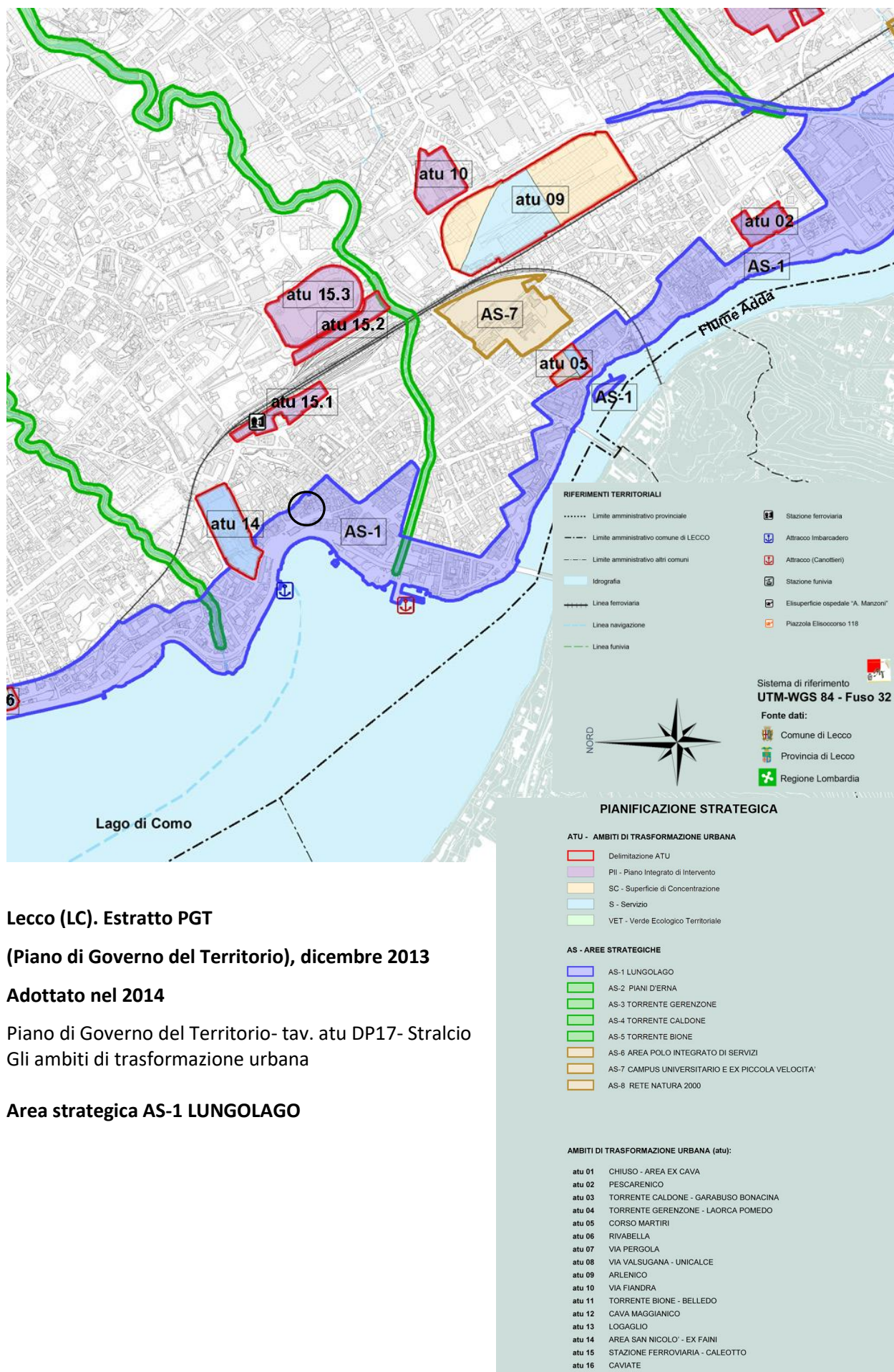
Lecco (LC). Estratto PGT

**(Piano di Governo del Territorio),
dicembre 2013**

Adottato nel 2014

Piano di Governo del Territorio
tav. DP13- Stralcio
Vincoli sovraordinati e tutela
Vincoli e tutela beni culturali e
paesaggistici

**Ambito di specifica tutela
paesaggistica dei laghi insubrici
Ex Palazzo Ghislanzoni:
"bene culturale vincolato"
(art. 10 D. Lgs. 42/2004)**



Lecco (LC). Estratto PGT

(Piano di Governo del Territorio), dicembre 2013

Adottato nel 2014

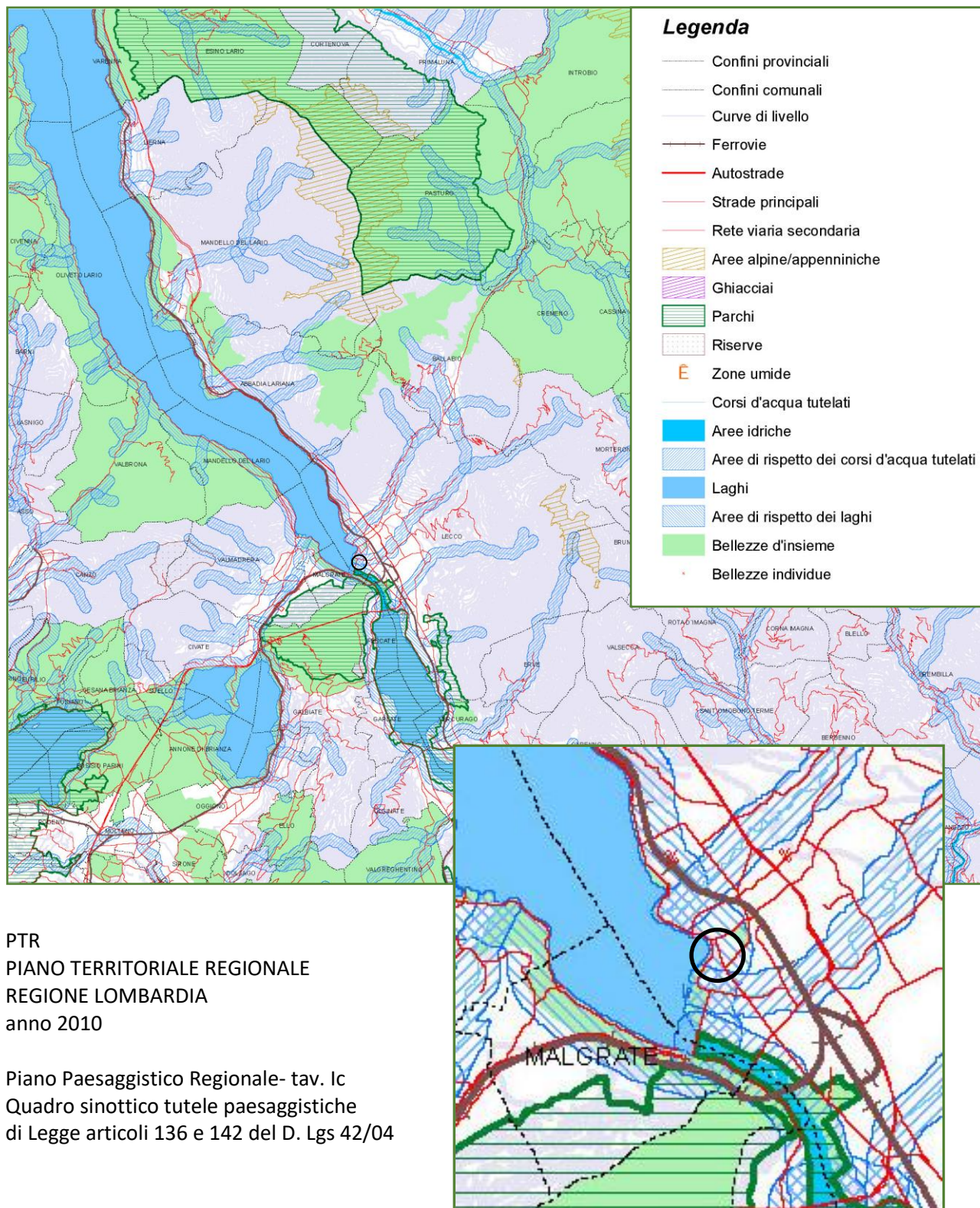
Piano di Governo del Territorio- tav. atu DP17- Stralcio
Gli ambiti di trasformazione urbana

Area strategica AS-1 LUNGOLAGO

6.c PTR: Piano Territoriale Regionale/PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PTR – PIANO TERRITORIALE REGIONALE – REGIONE LOMBARDIA- anno 2010

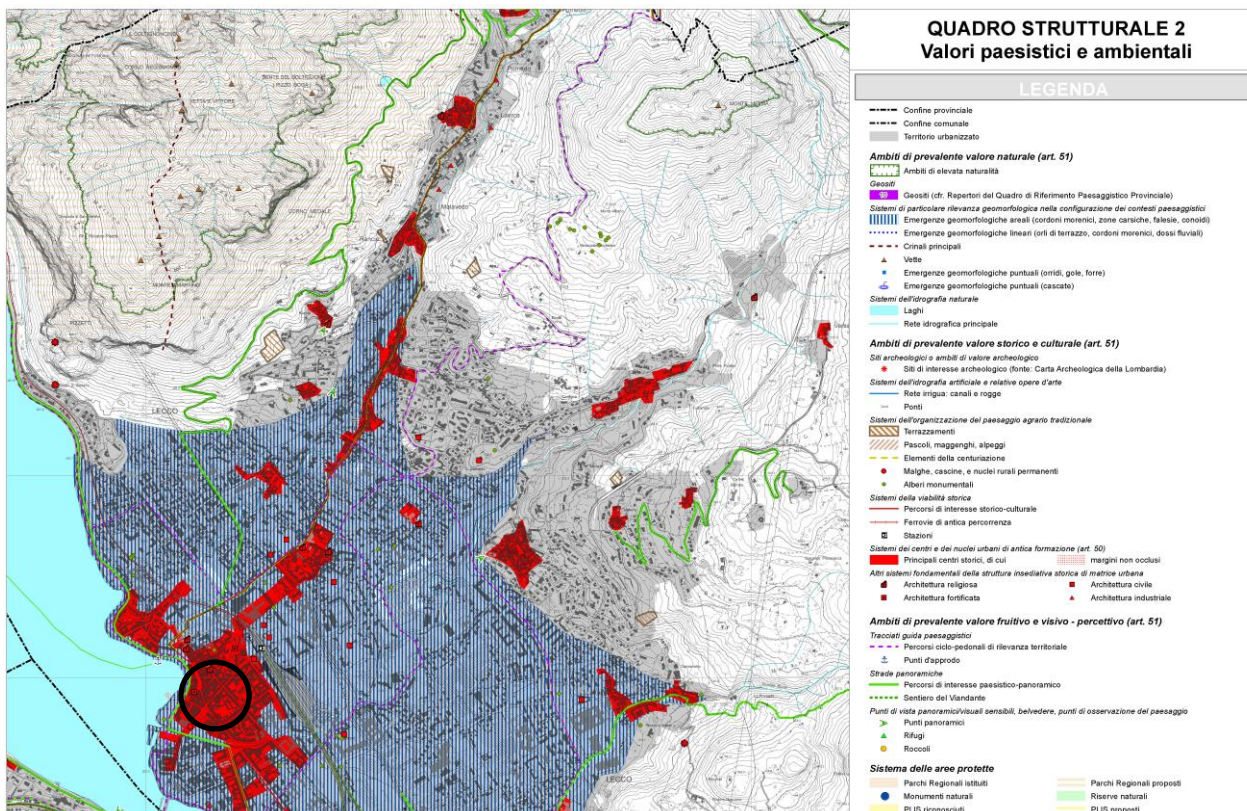
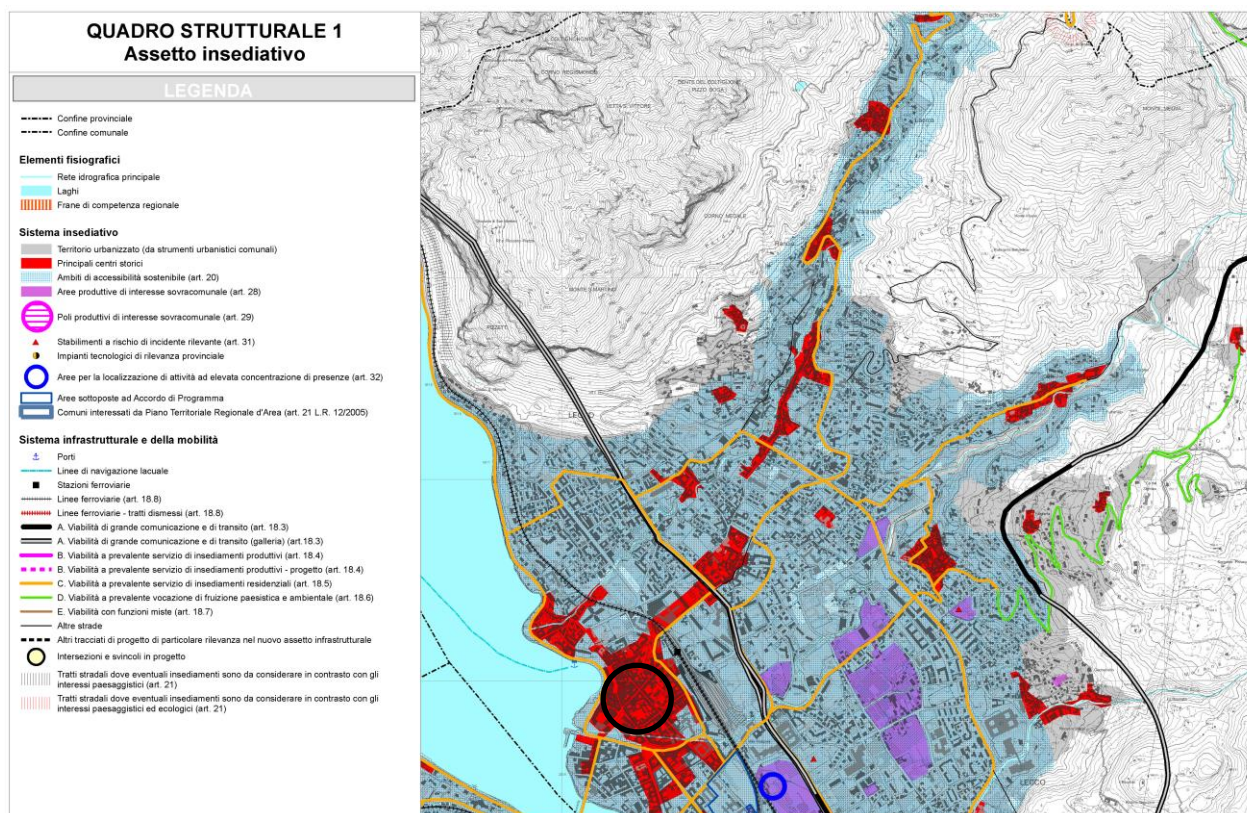
Sulla base del vigente Piano Territoriale Regionale, l'immobile risulta ubicato in una zona identificata come "Area di rispetto dei laghi" e "Area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati".



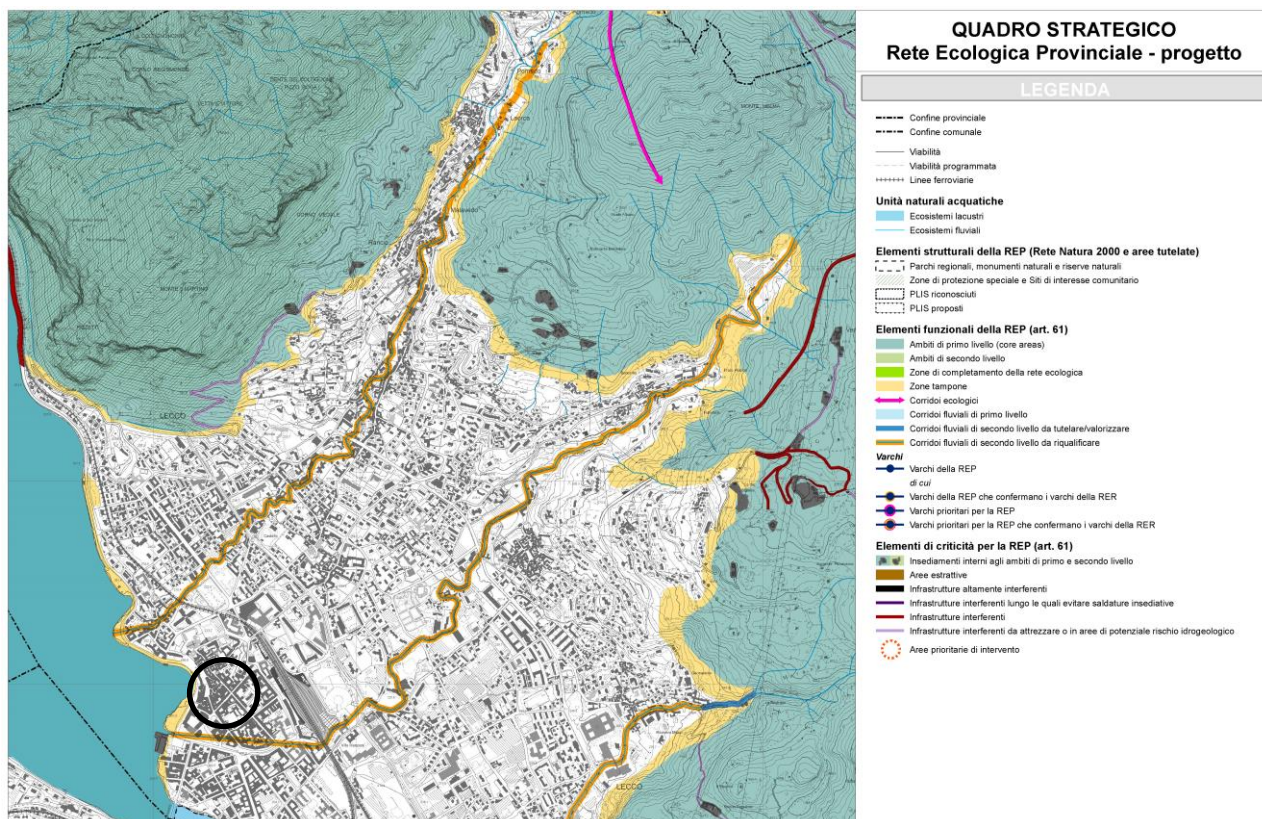
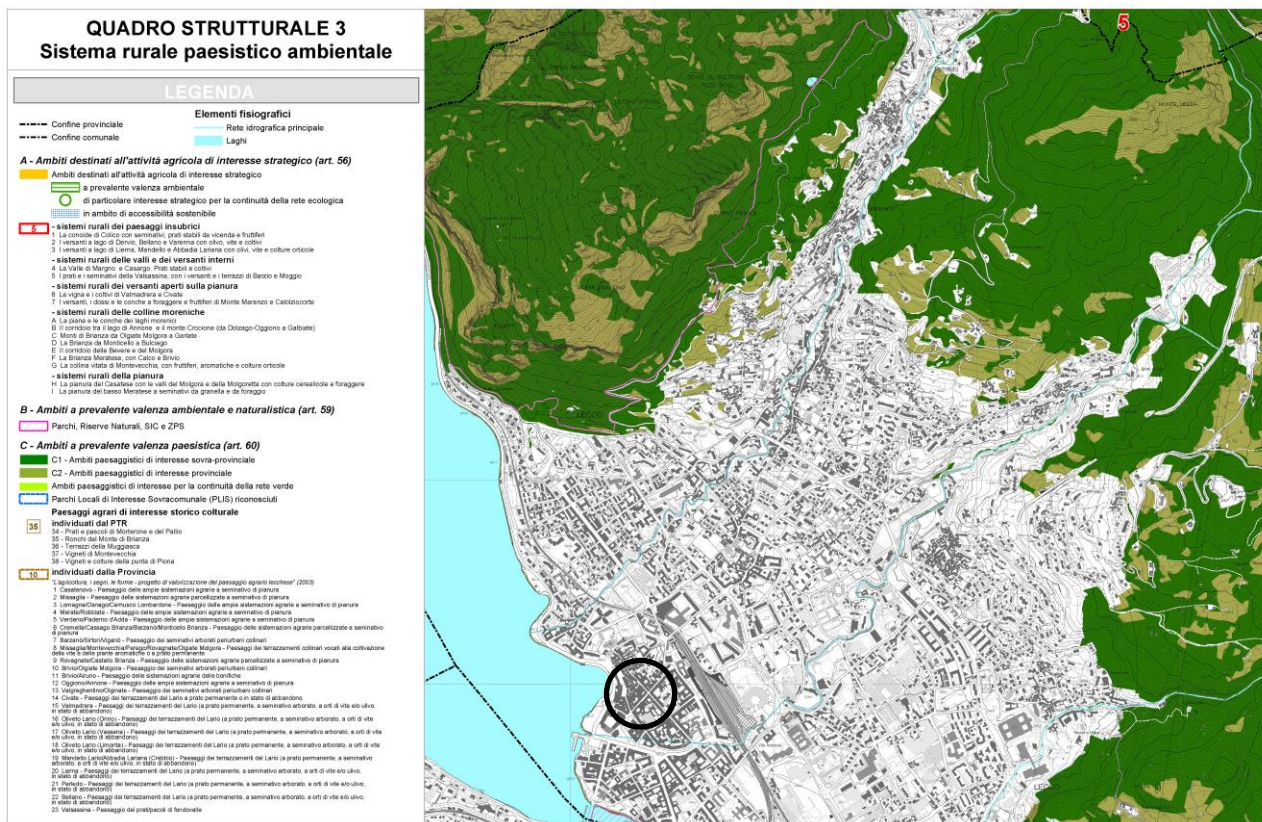
PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE revisione 2014 – provincia di LECCO

Sulla base del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, l'immobile risulta così ubicato in:

- sistema insediativo: "Principali centri storici"



PTCP – PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE revisione 2014 – provincia di LECCO



6.d Titoli edilizi e Conformità urbanistico edilizia

Per quanto riguarda la conformità urbanistica, o regolarità edilizia, trattandosi di un edificio storico realizzato antecedentemente il 1891 ovvero prima del 01/09/1967, è possibile tralasciare la menzione del titolo originario, non essendo quest'ultimo stato rintracciato negli archivi comunali.

Nella documentazione messa a disposizione dal Comune non sono presenti né il titolo edilizio originario, né titoli edilizi successivi.

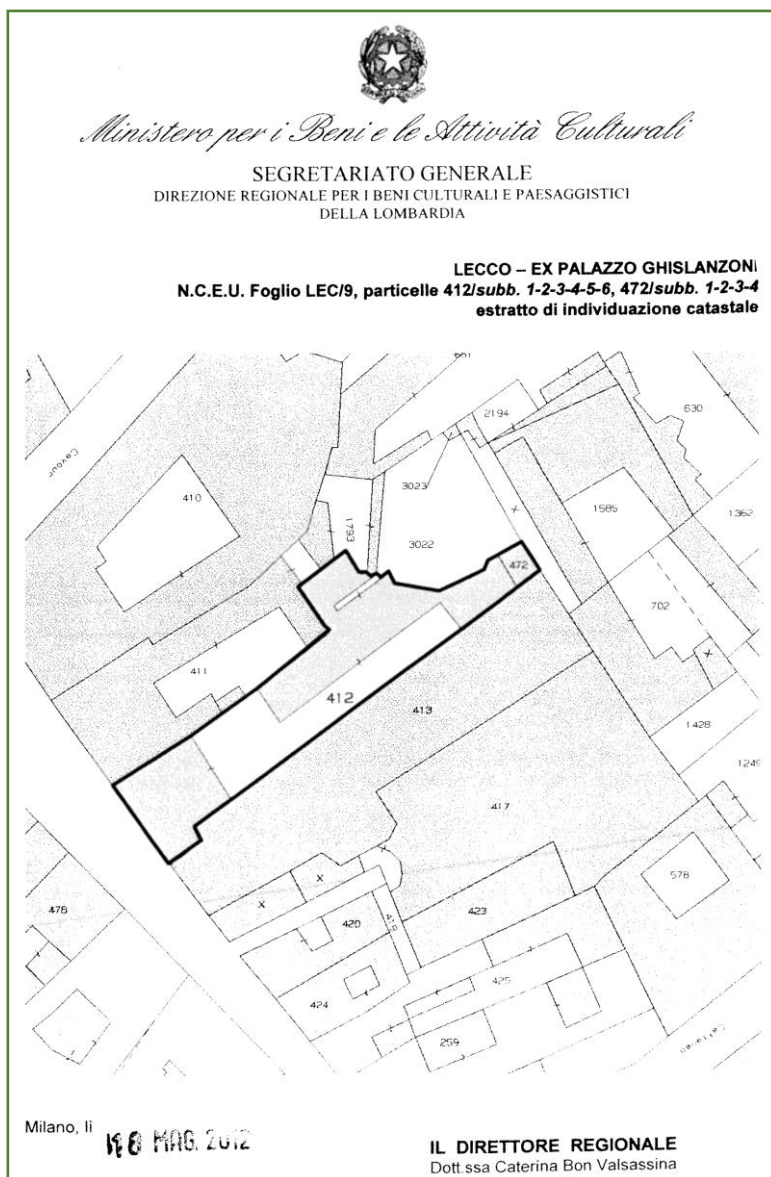
7 Analisi ambientale

Si evidenzia la presenza di amianto in copertura, come specificato nella documentazione fotografica messa a disposizione dal Comune di Lecco.

8. Vincoli

8.a Vincolo culturale/ Verifica di interesse culturale da parte del Mibact

Il fabbricato e le sue pertinenze sono soggetti al vincolo della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como Lecco Monza Brianza Pavia Sondrio e Varese con decreto emesso il 10/08/2005.





Ministero per i Beni e le Attività Culturali
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

SETTORE PATRIMONIO
29 AGO. 2005
AR. UFFICIO

39830
25 AGO. 2005
CAT. A CL. P. FASG.

COMUNE DI LECCO
ARRIVO DEL
25 AGO. 2005
ASSEGN. PAT - op

IL DIRETTORE REGIONALE

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, a norma dell'art. 11 della Legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, ai sensi dell'art. 1 della Legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i Beni Culturali ed il Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137";

Visto il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004, recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico;

Visto il D.P.R. 8 giugno 2004, n. 173 "Regolamento di organizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali";

Visto il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, con D.P.C.M. del 5 agosto 2004, all'Arch. Carla Di Francesco;

Visto il D.D.G. 5 agosto 2004 con il quale, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del D.P.R. 8 giugno 2004, n. 173, è delegata ai Direttori Regionali per i Beni Culturali e Paesaggistici la funzione della verifica della sussistenza dell'interesse culturale nei beni appartenenti a soggetti pubblici e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Vista la comunicazione della Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali della Lombardia (ora Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici) prot. 3288 del 29 aprile 2004, in applicazione dell'art. 4 del D.P.R. 283/2000 (ora D. Lgs. 42/2004);

SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI
E PER IL PAESAGGIO

Ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445
si attesta che la presente copia è conforme
all'originale emesso e conservato agli atti di questa
amministrazione e consta di n. 4 fogli
Milano, 10 AGO 2005

LE FUNZIONARIO INCARICATO
FUNZIONARIO BIBLIOTECARIO
Maria Antonietta Collini
A. C. C.

C.so Magenta, 24 • 20123 Milano • Tel. 02 802941 • Fax 02 80294232 • www.lombardia.beniculturali.it

Decreto di vincolo del 10/08/2005



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
 DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELLA LOMBARDIA

Ritenuto che l'immobile:

Denominato Ex PALAZZO GHISLANZONI

provincia di LECCO

comune di LECCO

sito in VIA ROMA, 51

località LECCO

Distinto al N.C.E.U. al

Foglio 9 Allegato al foglio 3 particelle 412/472

come da allegata planimetria catastale;

di proprietà del Comune di Lecco, presenta interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

DECRETA

il bene denominato EX PALAZZO GHISLANZONI di VIA ROMA, 51 meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Milano, lì 25/7/2005

IL DIRETTORE REGIONALE
 Arch. Carla Di Francesco

8.b Autorizzazione all'alienazione da parte del Mibact

La Soprintendenza in parola in data 18/05/2012, Prot. n. 5166, ha rilasciato nulla osta all'alienazione dell'immobile. Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e il terziario.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SEGRETERIATO GENERALE
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI
DELLA LOMBARDIA

IL DIRETTORE REGIONALE

Vista la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i.;

Visto il D.P.R. 26 novembre 2007, n. 233, recante "Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali a norma dell'articolo 1, comma 404, della legge 27 dicembre 2006, n. 296." e s.m.i., ed in particolare l'art. 17, comma 3, lett. h);

Visto il Decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 25 luglio 2005, con il quale si dichiara l'interesse storico artistico dell'immobile denominato "ex Palazzo Ghislanzoni", sito in provincia di Lecco, comune di Lecco, via Roma n. 51, censito al N.C.E.U. Foglio LEC/9, particelle 412/subb. 1-2-3-4-5-6, 472/subb. 1-2-3-4;

Esaminata l'istanza del 11 febbraio 2010, prot. 6675, con cui il Comune di Lecco, in qualità di ente proprietario, chiede l'autorizzazione all'alienazione del bene sopra indicato;

Viste le attuali destinazioni d'uso e quelle previste dagli strumenti urbanistici vigenti;

Considerato altresì che l'alienazione non pregiudica la conservazione del bene e comunque non incide sulla sua fruizione;

A U T O R I Z Z A

ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., l'alienazione dell'immobile denominato "ex Palazzo Ghislanzoni", sito in provincia di Lecco, comune di Lecco, via Roma n. 51, censito al N.C.E.U. Foglio LEC/9, particelle 412/subb. 1-2-3-4-5-6, 472/subb. 1-2-3-4, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 55 bis del citato Decreto Legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di alienazione:

1. le destinazioni d'uso consentite sono: residenza e terziario;
2. l'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, comma 4 e comma 5, del D. Lgs. 42/2004 e s. m. i.;
3. l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. Eventuali variazioni d'uso, anche quando non comportino opere e/o lavori, dovranno essere preventivamente comunicate alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4, del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.

La planimetria catastale allegata fa parte integrante del presente provvedimento, che sarà notificato in via amministrativa agli interessati ed al Comune nel cui territorio il bene è ubicato. Le prescrizioni e condizioni contenute nel presente provvedimento saranno trascritte nei registri immobiliari, su richiesta del Soprintendente, presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971 n. 1034

Pagina 1 di 3

8.c Vincoli sovracomunali

Sulla base dei vigenti Piani Territoriali a livello Provinciale e Regionale, l'area in cui è ubicato l'immobile in esame risulta soggetta a tutela in quanto "Area di rispetto dei laghi" e "Area di rispetto dei corsi d'acqua tutelati".

8.d Vincoli e gravami

Sull'area cortiliva della particella 412, meglio definita con il sub 701 B.C.N.C., insiste una servitù di passo pedonale annuale rinnovabile e sottoposta a canone, integrata poi anche dalla realizzazione di una scala in ferro di sicurezza sempre incidente su detta superficie, a favore dei locatari dell'immobile di cui alla particella 413 con limiti all'uso del caso di emergenza. Detta servitù è stata costituita in data 08/02/1980 tra il Comune di Lecco e "La Rinascente S.p.A.", atto rep. 8613 a rogito Notaio Pier Luigi Donegana e poi modificata in data 29/09/1982 sempre tra i medesimi con atto rep. 24294 a rogito Notaio Pier Luigi Donegana.

Non sono stati evidenziati altri titoli descrittivi di servitù e gravami sul complesso e non sono risultate altre servitù palesi incidenti sul bene.

Riferimento alla documentazione, in allegato b2.

9. Perizia di stima

9.a Valore indicativo

Nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2016 relativamente al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del triennio 2017 e 2019 l'immobile Ex Ghislanzoni di Via Roma n. 51, nella valutazione più aggiornata, ha un valore di Euro 3.184.000,00 quindi un valore al mq di superficie lorda, desunta dalle planimetrie catastali, di circa Euro / mq 2.177,00.

Allo stato attuale di fatto e di diritto, in considerazione di alcune valutazioni parametriche di agenzie immobiliari reperite in loco e delle attuali condizioni del mercato immobiliare, il valore al mq sulla superficie lorda dell'immobile potrebbe oscillare da un minimo di Euro / mq 1.200 - 1.300 ad un massimo di Euro / mq 1.900 - 2.100.

9.b Costi indicativi interventi di rifunzionalizzazione

La situazione urbanistico -edilizia e vincolistica della Soprintendenza è definita dalle documentazioni allegate che identificano le destinazioni d'uso previste. Sono previsti interventi di restauro e ristrutturazione nel rispetto del valore storico artistico del bene vincolato dalla soprintendenza ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 e sue modifiche ed integrazioni.

In considerazione dell'attuale situazione urbanistico edilizia vincolistica e dello stato attuale di conservazione dell'immobile, si ipotizza un costo di rifunzionalizzazione che potrebbe oscillare tra 1.500 - 1.600 Euro / mq e 2.000 / 2.200 Euro / mq, ipotizzato sulla superficie lorda in base ad analoghi interventi di restauro e ristrutturazione in considerazione dello stato generale di conservazione dell'immobile, delle difficili condizioni statiche, del valore storico ed artistico del fabbricato e delle condizioni complessive di contesto e tipologia costruttiva. Trattasi di una stima assolutamente parametrica che dovrà essere dettagliata nelle fasi successive di studio e approfondimento progettuale dell'immobile.

10. Inserimento nel Piano delle Alienazioni

Il Comune di Lecco, ente proprietario del bene, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2016 ha inserito l'immobile Ex Palazzo Ghislanzoni di Via Roma n. 51 nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliare 2017 – 2019" per un valore di Euro 3.184.000,00.

11. Ipotesi di valorizzazione/rifunzionalizzazione

In senso generale trattasi di un immobile di pregio con importanti potenzialità di valorizzazione immobiliare.

Il fabbricato è ubicato in una zona pregevole del centro storico città di Lecco, in prossimità del lago di Lecco di aree a prevalente vocazione residenziale e terziaria quali uffici e negozi di alto livello qualitativo, in prossimità di linee di trasporto pubbliche ed importanti vie di comunicazione, con caratteristiche storiche tipologiche e costruttive di pregio.

L'immobile, con corte interna di proprietà adatta anche per eventuali posti auto riservati, non risulta utilizzabile allo stato attuale trovandosi in un generale mediocre stato conservativo e necessita pertanto di interventi di restauro e ristrutturazione nel rispetto dei valori storico artistici del bene.

Nel contesto socio economico e territoriale comunale, l'edificio presenta indubbie caratteristiche di pregio, sia per la posizione assolutamente centrale che la bella facciata di ispirazione neoclassica ubicata lungo Via Roma. La corte interna è elemento di pregio dal punto di vista spaziale e per un eventuale utilizzo per auto riservati. Le prevalenti destinazioni d'uso residenziali e terziarie (prevalentemente commerciali e ad ufficio) delle zone circostanti portano a definire una vocazione con destinazione d'uso mista residenziale di alto livello (prevalentemente) e direzionale terziaria di pregio, andando in tal modo a valorizzare i pregi architettonici e tipologici del fabbricato, in particolare della facciata principale esterna su Via Roma e la posizione urbanistica del bene, ubicato nel centro storico di grande pregio architettonico ed estetico della città di Lecco.

12. RELAZIONE SINTETICA**a. Documentazione acquisita/mancante**

ELENCO DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'IMMOBILE

a) Titolo di proprietà (atto di acquisto o altro titolo di provenienza)

Documento	Stato	Note
a1) Titolo di provenienza	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Elementi acquisiti dall'ente proprietario (a1 - documento in allegato)

b) Visure ipotecarie Diritti di terzi (diritti reali e personali) e contenziosi

Documento	Stato	Note
b1) Ispezione Servizio di Pubblicità Immobiliare	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale per il periodo dal 27/08/1998 (b1 - documento in allegato)
b2) Servitù e altri oneri apparenti	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Ante 27/08/1998 Elementi acquisiti dall'ente proprietario (b2 - documento in allegato)

c) Visure aggiornate catastali storiche sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati

Documento	Stato	Note
c1) Visura storica Catasto Terreni	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale (c1 - documento in allegato)
c2) Visura storica Catasto Fabbricati	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale Per ogni unità immobiliare (c2 - documento in allegato)

d) Elenco immobili catastale (elenco Fabbricati)

Documento	Stato	Note
d1) Elenco immobili Catasto Fabbricati	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale (d1 - documento in allegato)
d2) Elaborato Planimetrico Catasto Fabbricati	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale Elaborato ed elenco subalterni (d2 - documento in allegato)

e) Estratto di mappa catastale aggiornato. Rappresentazione del perimetro di vendita (colore rosso) su estratto di mappa catastale aggiornato

Documento	Stato	Note
e1) Estratto di mappa catastale	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale (e1 - documento in allegato)

f) Restituzione stato di fatto dell'immobile (planimetrie e rilievo fotografico)

Documento	Stato	Note
f1) Tavola stato di fatto dell'immobile	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Elaborati in dwg acquisiti dall'ente proprietario integrati con le planimetrie catastali (f1 - documento in allegato)
f2) Rilievo fotografico	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Documentazione fotografica di insieme e di dettaglio sia degli esterni che degli interni (f2 - documento in allegato)

g) Planimetrie catastali (timbrate) dei vari livelli dell'immobile con evidenza dei subalterni di riferimento

Documento	Stato	Note
g1) Planimetria catastale dell'unità immobiliare	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Consultazione SI Catastale Per ogni unità immobiliare (g1 - documento in allegato)

h) Documentazione attestante l'epoca di costruzione dell'immobile, se inferiore ai 70 anni (titolo edilizio originario o, dove non reperibile, certificazione del Comune ufficio edilizia)

Documento	Stato	Note
h1) Titolo edilizio originario	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☒ Non necessario	Come evidenziato nel testamento del 1891 agli atti, il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1891, presumibilmente nella seconda metà dell'Ottocento o anche prima
h2) Documento attestante epoca di costruzione	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☒ Non necessario	Come evidenziato nel testamento del 1891 agli atti, il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1891, presumibilmente nella seconda metà dell'Ottocento o anche prima

i) Attestazione di prestazione Energetica (A.P.E.)

Documento	Stato	Note
i1) Attestazione di prestazione Energetica	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☐ Non necessario	APE non presente nella documentazione messa a disposizione del Comune e non presente sul sito CENED Regione Lombardia

j) Esito della verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. n. 42/2004 emessa dal MiBACT

Documento	Stato	Note
j1) Esito verifica interesse culturale MiBACT	☐ Acquisito ☐ Non reperito ☒ Non necessario	Non necessario, il fabbricato è vincolato ai sensi del D. Lgs. 42 / 2004. Agli atti il decreto di vincolo

k) Declaratoria di vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. emessa dal MiBACT

Documento	Stato	Note
k1) Declaratoria di vincolo MiBACT	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Decreto di vincolo datato 10/08/2005 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici (k1 - documento in allegato)

l) Autorizzazione all'alienazione ai sensi degli artt. 55, 56 del D. Lgs. n.42/2004 emessa dal MiBACT

Documento	Stato	Note
l1) Autorizzazione all'alienazione MiBACT	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Autorizzazione all'alienazione del 10/05/2012 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici (l1 - documento in allegato)

m) Certificato di destinazione urbanistica (CDU) dettagliato e aggiornato

Documento	Stato	Note
m1) Certificato di destinazione urbanistica	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	CDU prot. 17869 del 22/02/2018 Comune di Lecco Area 7 Gestione del Territorio Edilizia e servizi ambientali mobilità e trasporti con indicazione delle destinazioni d'uso previste dal Comune (m1 - documento in allegato)

n) Titoli edilizi (titolo originario ed eventuali altri titoli per modifiche successive, certificato di agibilità/abitabilità)

Documento	Stato	Note
n1) Titolo edilizio originario	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☒ Non necessario	Come evidenziato nel testamento del 1891 agli atti, il fabbricato risulta costruito anteriormente al 1891, presumibilmente nella seconda metà dell'Ottocento o anche prima
n2) Titoli edilizi successivi	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☐ Non necessario	Nella documentazione messa a disposizione dal Comune non sono presenti titoli edilizi successivi
n3) Certificato di agibilità/abitabilità	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☐ Non necessario	Nella documentazione messa a disposizione dal Comune non sono presenti certificati di agibilità / abitabilità

o) Provvedimento autorizzativo ai fini dell'alienazione dell'immobile emesso dagli Enti proprietari – Enti Pubblici e Territoriali – secondo le disposizioni di legge

Documento	Stato	Note
o1) Provvedimento autorizzativo alienazione	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Fabbricato inserito nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliare 2017 – 2019 con Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2016 (o1 - documento in allegato)

p) Documentazione e certificazione tecnico impiantistica

Documento	Stato	Note
p1) Documentazione impiantistica	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☐ Non necessario	Nella documentazione del Comune non è presente la documentazione impiantistica

q) Prestazioni accessorie

Documento	Stato	Note
q1) Vulnerabilità sismica dell'immobile	☐ Acquisito ☒ Non reperito ☐ Non necessario	Nella documentazione fornita dal Comune non è presente nessun documento relativo alla vulnerabilità sismica dell'immobile
q1) Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale e socio economico territoriale	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	La valutazione parametrica dell'immobile tiene conto dell'analisi del contesto insediativo, infrastrutturale e

socio economico territoriale

r) Altre documentazioni

Documento	Stato	Note
r1) Testimoniale dello stato dell'immobile	☒ Acquisito ☐ Non reperito ☐ Non necessario	Testimoniale di stato effettuato nel 2011 in occasioni di alcuni lavori a proprietà limitrofe in contraddittorio tra Ing. Marco Clozza dell'impresa esecutrice dei lavori e il Geom. Filippo D'Antonio del Comune di Lecco al fine di tenere monitorate alcune fessure del fabbricato <i>(r1 - documento in allegato)</i>

b. Alienabilità, elementi ostativi e soluzioni

Dal punto di vista **CATASTALE** sostanzialmente si rende necessario procedere alla presentazione di una istanza presso la locale Agenzia delle Entrate – Uff. Territorio per la correzione dell'intestazione parziale e la verifica della congruità con il codice fiscale, con un modesto investimento economico (per spese dirette); tale rettifica può essere svolta anche direttamente dall'amministrazione proprietaria con istanza semplice alla locale Agenzia delle Entrate - Area Territorio ovvero tramite invio al servizio di Contact Center dell'Agenzia stessa.

Dal punto di vista **VINCOLISTICO** DELLA SOPRINTENDENZA l'immobile è immediatamente alienabile.

Dal punto di vista **URBANISTICO** nell'immobile sono consentite le destinazioni d'uso previste nel CDU e compatibili con il regime vincolistico della soprintendenza.

Non si rilevano particolari criticità dal punto di vista urbanistico come risulta dal CDU; l'immobile è inserito in un contesto consolidato del centro storico dell'abitato.

i. Titolo di provenienza

La proprietà del bene e la disponibilità del medesimo risulta a favore del Comune di LECCO per la piena proprietà, derivando la medesima, da legato testamentario da parte del defunto sig. Ghislanzoni Luigi fu Carlo Giuseppe nell'anno 1891 (testamento 14/04/1891 e codicilli 15/04/1891 e 02/09/1892) e successivo atto del 03/02/1893 n. 17866 a rogito Notaio Giuseppe Antonio Resinelli e conseguente accettazione del Consiglio Comunale con deliberazione del 20/03/1893.

Documentazione mancante/da acquisire:

- ✓ Nulla da acquisire in caso di alienazione, senza eseguire opere.

ii. Conformità catastale

Essendo:

- **Conforme** risulta di fatto l'immobile con riferimento alla rappresentazione nell'estratto di mappa a livello di cartografia catastale;
- **Conforme con qualche limitazione** risulta a livello di completezza dell'intestazione al Catasto Fabbricati delle unità allibrate al Comune di Lecco; si ritiene che la mancata Validazione del Codice Fiscale in Anagrafe Tributaria sia riconducibile all'assenza della definizione della sede dell'intestato;
- **Conforme** risulta l'identificazione di toponomastica delle unità immobiliari;
- **Conformi** si possono ritenere le identificazioni delle Unità Immobiliari e delle parti comuni, le loro rappresentazioni planimetriche nonché le loro definizioni di categoria catastale, pur nella condizione di non utilizzo del complesso tale da sminuire la funzionalità delle destinazioni reali rispetto la destinazione collegata alla categoria catastale assegnata.

Risultano comunque presenti alcune modeste difformità grafiche però non rilevanti ai fini catastali, ad esempio mancata rappresentazione di spallette corridoio sub 705; mancata rappresentazione di nicchia e corretto lato tamponamento vano porta sub 707; e alcune diffuse indicazioni non dettagliate di alcune differenze di altezze di taluni vani, in particolare del sub 708.

Documentazione mancante/da acquisire:

- ✓ Regularizzazione della intestazione catastale non allineata.

iii. Conformità urbanistico edilizia

Dal punto di vista della conformità urbanistico-edilizia, non si evidenziano particolari criticità.

Il fabbricato è immediatamente alienabile.

Documentazione mancante/da acquisire:

- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità. Non è stata reperita presso il Comune di Lecco.

iv. MiBACT

Il fabbricato e le sue pertinenze sono soggetti al vincolo della Soprintendenza dei Beni Architettonici e per il Paesaggio istituito con decreto emesso il 10/08/2005.

La Soprintendenza in parola in data 18/05/2012, Prot. n. 5166, ha rilasciato nulla osta all'alienazione dell'immobile. Le destinazioni d'uso consentite sono la residenza e il terziario.

Documentazione mancante/da acquisire:

- ✓ Nulla da acquisire in caso di alienazione senza eseguire opere;
- ✓ Successivamente, per l'esecuzione di interventi sugli immobili vincolati, occorrerà acquisiti autorizzazione ai sensi dell'art. 21 c. 4 del D. Lgs 42/2004 e Autorizzazione paesaggistica ai sensi degli art.146 e 149 del D. Lgs 42/2004.

v. APE (Attestato di Prestazione Energetica)

L'Attestazione di prestazione energetica non risulta presente nella documentazione messa a disposizione dai Comuni e non presente sul sito CENED Regione Lombardia.

Documentazione mancante/da acquisire:

- ✓ APE: Attestazione di Prestazione Energetica

vi. Inserimento nel Piano delle Alienazioni (PDA)

**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**

Il Comune di Lecco, ente proprietario del bene, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 19/12/2016 ha inserito l'immobile Ex Palazzo Ghislanzoni di Via Roma n. 51 nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliare 2017 – 2019" per un valore indicativo di Euro 3.184.000,00.

Documentazione mancante/da acquisire:

- ✓ Nulla da acquisire

c. Giudizio di alienabilità

- Rispetto alla **titolarità** del complesso immobiliare analizzato alla data della presente, l'immobile è **trasferibile** nello stato in cui si trova.
- Rispetto alla **situazione catastale** del complesso immobiliare analizzato alla data della presente, l'immobile è **trasferibile** nello stato in cui si trova.
- Rispetto alla **situazione urbanistica/edilizia** del complesso immobiliare analizzato alla data della presente, l'immobile è **trasferibile** nello stato in cui si trova, **previa acquisizione dell'APE** (Attestazione di Prestazione Energetica).
- Rispetto alla **situazione vincolistica** del complesso immobiliare analizzato alla data della presente, l'immobile è **trasferibile** nello stato in cui si trova.

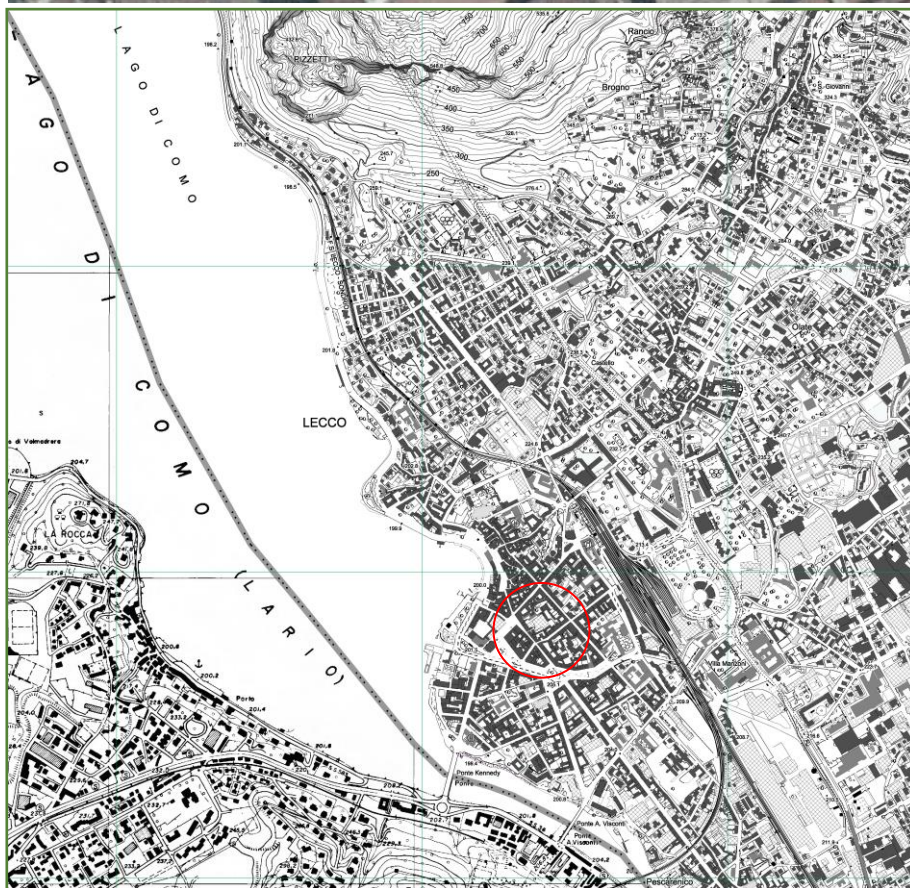
LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412

13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA di riferimento di insieme e di dettaglio



Lecco (LC). Centro storico della città.

Fotografia area con indicazione del fabbricato ex Palazzo Ghislanzoni ubicato in via Roma n. 51.



CTR – CARTA
TECNICA REGIONALE
Regione Lombardia
Estratto
tavola B4D4,
anno 2011

**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**



Lecco (LC). Ex palazzo Ghislanzoni ubicato in Via Roma n. 51. Immagine da Google Earth



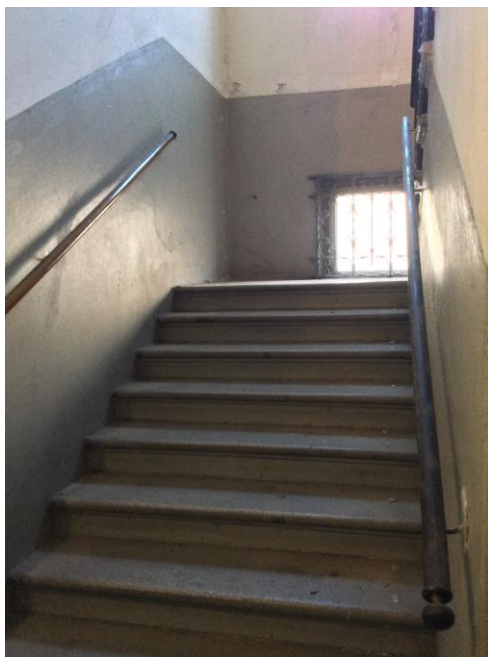
Lecco (LC). Ex palazzo Ghislanzoni ubicato in Via Roma n. 51. Immagine da Google Earth

**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**



Lecco (LC). Ex palazzo Ghislanzoni ubicato in Via Roma n. 51. *(In alto)* Fabbricato in Via Roma n. 51 dall'esterno, strade di accesso nel centro storico. *(Al centro)* Vista del prospetto principale e della pregevole inferriata storica al piano terra, a destra vista del prospetto interno della corte. *(In basso)* Corte interna di proprietà del fabbricato, adatta anche per il parcheggio riservato delle automobili.

LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412



Lecco (LC). Ex Palazzo Ghislanzoni in Via Roma n. 51. *(In alto)*. Edificio prospiciente Via Roma. Scala di accesso principale ai piani primo, secondo terzo e al sottotetto, in evidenza la bella inferriata della ringhiera. *(Al centro e in basso)*. Interno. Viste dei locali del piano primo e secondo, in evidenza le differenti finiture architettoniche, frutto delle diverse destinazioni d'uso nel tempo e il mediocre stato di cosnervazione generale delle finiture architettoniche.

**LECCO Ex Palazzo Ghislanzoni via Roma n. 51
Sez. Urb. LEC Foglio 3 particella 412**



Lecco (LC). Ex Palazzo Ghislanzoni in Via Roma n. 51. *(In alto)*. Edificio interno alla corte composto da un piano terra ed un piano primo. Interno del piano terra con pregevole soffitto decorato. *(Al centro)*. Corte interna al fabbricato e scala di accesso al piano primo. *(In basso)*. A sinistra locali al piano primo con finiture architettoniche e a destra autorimessa con struttura portante in conglomerato cementizio armato.