PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI UBICATI IN VALMADRERA (LC), VIA DEL PORTICO CORRISPONDENTE ALLE UNITA' IMMOBILIARI CENSITE AL CATASTO FABBRICATI COI MAPPALI 267 SUB. 501 - 502 E RELATIVE PERTINENZE



1. PREMESSE

Il sottoscritto Ing. Alberto Invernizzi, nella sua qualità di Responsabile del Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Commercio del Comune di Valmadrera, ha avuto l'incarico di redigere una perizia di stima relativa alle unità immobiliari, ubicate in via del Portico n.10.

Sulla scorta dei dati rinvenuti, il sottoscritto ha svolto le indagini peritali di seguito descritte.

2. DATI CATASTALI

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia di stima sono identificate all'Agenzia delle Entrate, servizi catastali, in comune di Valmadrera, catasto fabbricati, foglio 11 come segue:

mapp. 267 sub. 501 categoria A4 classe 1 vani 7,5

mapp. 267 sub. 502 categoria A4 classe 1 vani 5,5

3. RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Descrizione dei beni immobili

Trattasi di una piccola corte di vecchio nucleo costituita da due piani abitabili più sottotetto, il tutto realizzato in epoca remota. Così sommariamente suddivisi:

piano terra sono ubicati: corte comune, wc comuni ad entrambe le unità, due cucine, tinello e locali accessori

piano primo: terrazza, cucina, camere, bagno, angolo cottura e wc

piano secondo: sottotetti e terrazzo

Lo stato di conservazione dell'intero edificio è mediocre. La copertura è in legno con finitura in coppi, le strutture murarie verticali sono in muratura mista di pietra e mattoni rifinite con intonaco, pavimentazione per lo più in ceramica, serramenti in legno con persiane anch'esse in legno.

I solai, per la maggior parte hanno struttura portante in legno.

4. DESTINAZIONE E VERIFICA URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico il P.G.T. identifica la maggior parte dell'area all'art. 17 delle NTA del Piano delle regole "Ambiti urbani di antica formazione", classe 3. Dall'analisi degli archivi comunali è emerso che nel corso degli anni sono stati presentati alcuni piccoli interventi per lo più di manutenzione:

- concessione edilizia n. 111 del 28.06.1988 per formazione servizio igienico a piano terra (non realizzato)
- concessione edilizia n. 30 del 7.06.1982 per formazione bagno, finestra e modifiche interne al piano primo
- licenza edilizia n. 25 del 26.02.1971 per ampliamento ingresso al cortile
- nulla osta n. 46 del 06.06.1958 per sistemazione e spostamento finestra

Le pratiche rinvenute riguardano il subalterno 502, mentre sul subalterno 501, non risultano esserci pratiche edilizie per cui la sua regolarità edilizia si basa sulle schede catastali.

Rispetto a quanto sopra, si segnala che il bagno a piano terra, di cui alla C.E. 111 del 28.06.1988, non è stato realizzato e vi sono alcune difformità interne al piano primo del sub. 501 dove al posto di una camera sono stati realizzati una cottura ed un wc.

5. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del valore delle unità sono state considerate le

caratteristiche della zona e quelle proprie dei beni interessati:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendite della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), , caratteristiche ubicazionali e servizi esterni, caratteristiche climatiche e di salubrità

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrica, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici

Sono state effettuate indagini e ricerche effettuate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed il valore degli immobili forniti dalla F.I.M.A. e dalle indagini di mercato. Nella stima del valore di mercato del bene oggetto di analisi si sono assunte le seguenti ipotesi: - le consistenze sono state desunte dalla documentazione catastale e non verificate in sede di sopralluogo. La stima è riferita agli immobili, considerati liberi da persone e cose, vincoli, servitù e ipoteche; – non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento.

Per determinare il valore dell'immobile descritto si fa riferimento ai seguenti criteri e dati: accessibilità, dotazione di servizi, ubicazione, grado di finitura.

La stima viene effettuata a corpo considerando l'immobile in perizia con le sue pertinenze.

L'unità immobiliare viene valutata con stima sintetica nello stato di fatto in cui si trova, ai prezzi medi del mercato libero nella zona per immobili similari ed in base alle quote fornite dall'Agenzia del Territorio.

La superficie lorda commerciale del bene viene valutata come segue:

Sub. 501

piano terra

parte abitabile 31x1 = mq. 31

accessori 14x0.25 = mq. 3.50

piano primo

parte abitabile 62x1 = mq. 62

piano secondo 48x0.3+16x0.25 = mq. 18.4

Totale superficie commerciale sub. 501 mq. 114.90

Sub. 502

piano terra

parte abitabile 38x1 = mq. 38

accessori 36x0.50 = mq. 18

piano primo

parte abitabile 75x1+6x0.3 = mq. 76.8

piano secondo 75x0.3+1x0.3 = mq. 22.8

Totale superficie commerciale sub. 502 mq. 155.60

Parti Comuni

Bagno piano terra 17x1 = mq. 17

Corte 37x0.25 = mq. 9.25

Terrazzo 4x0.30 = mq. 1.20

Totale superficie commerciale parti comuni mq. 27,45

L'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate - primo semestre 2024 per immobili residenziali in Valmadrera riporta i seguenti valori:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: LECCO
Comune: VALMADRERA
Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO
Codice di zona: B2
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1550
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1900
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150
Box	NORMALE	900	1200
Ville e Villini	NORMALE	1250	1700

Per abitazioni civili di tipo economico il valore di mercato è compreso tra un range di 900 e 1150 €/mq.

Dato lo stato di conservazione e l'ubicazione all'interno del vecchio nucleo di Valmadrera, la difficoltà di raggiungere l'immobile con gli automezzi, la carenza dei posti auto, si ritiene tale valore elevato. E' quindi stata effettuata una ricerca di mercato per immobili similari.

Immobili attualmente in vendita a Valmadrera:

€ 49.000

Rustico via San Rocco 9, Valmadrera

5 locali | 215 m² | 1 bagno | Cantina

€ 55.000

Rustico via San Rocco 3, Valmadrera

5+ locali | 168 m² | 3 bagni

€ 55.000

Terratetto plurifamiliare via Roma, Valmadrerá

5 locali | 120 m² | 1 bagno

Balcone | Cantina

I valori a mq. Commerciale per tali immobili sono i seguenti:

49000/215 = 227 €/mq

55000/168 = 327 €/mq

55000/120 = 458€/mq

Considerato che dall'analisi della documentazione è emerso che su una porzione di immobile sono presenti delle difformità edilizie interne che devono essere regolarizzate si ritiene corretto applicare, al presente immobile il valore alla superficie commerciale di €. 260/mq

Dato atto che la quota eventualmente di competenza del Comune di Valmadrera è il sub. 502 per intero e il sub. 501 per la metà, il valore degli immobili in oggetto risulta essere il seguente:

sub. 501 mq. 114.90*260 €/mq*1/2 = €. 14.937,00

sub. 502 mq. 155.60*260 €/mq = €. 40.456,00

parti comuni mq. 27.45*260 €/mq*3/4 = €. 5.352,75

Totale €. 60.745,75 che si arrotondano ad €. 60.000,00

Ufficio Tecnico Comunale

ing. Alberto Invernizzi

CITTA' DI VALMADRERA Provincia di Lecco

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO Via Cornelio 3/4 Tel. 0341/379521

Cron. N° 2376/2026

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2026 addi' 3 novembre in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparso il Sig. Alberto Invernizzi nato a Lecco in data 20/12/1970 , residente a Lecco in via Alle Fornaci n. 28 identificato con C.I CA64610ZT rilasciata dal sindaco di Lecco in data 27/05/2026 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Indi, verificata la regolarità fiscale dell'atto, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) della responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula: "**GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità** "

L.C.S.

Il richiedente

IL CANCELLIERE ESPERTO
EMANUELE GIOVANNI BONANOMI

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00014197 00010795 W1IRM001
00008647 02/11/2026 18:46:04
4578-00088 30C61B9D9BA6CBE0
IDENTIFICATIVO : 01250699340011
0 1 25 069934 001 1

(*) falsità ideologica commessa

Nota Bene. L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità e il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.