



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396

Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it

www.simoneisacchi geometra.it

PERIZIA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

UNITA' IMMOBILIARI in Via Cesare Battisti n.16 – VERDERIO INFERIORE



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

Il sottoscritto geom. Simone Isacchi, con studio professionale in Lecco (LC) in via dei Riccioli n. 8 – iscritto all'albo professionale dei geometri di Lecco al n. 812, C.F.: SCC SMN 89B14 E507K, P.iva 03807980168, e-mail geom.isacchisimone@tiscali.it, tel 349 1596880 – a seguito di incarico, per la valutazione di immobili ricevuto dal:

TRIBUNALE di LECCO – SEZIONE PRIMA nella persona dell'Ill.mo sig. Giudice Delegato **Dott. Edmondo Tota** e della Dott.sa **Elena Francesca Bianconi** liquidatore della liquidazione controllata del debitore – dopo aver proceduto agli accertamenti e valutazioni del caso, ho redatto la seguente perizia.

Ubicazione dell'immobile

Le unità immobiliari oggetto di stima riguardano:

- n.1 appartamento (composto da piano terra appartamento vero e proprio e dal piano interrato Cantina n.1)
- n.1 cantina (di seguito denominata Cantina n.2)
- n.1 box
- n.1 cantina (collegata al box e denominata Cantina n.3)

e si trovano in via Cesare Battisti n.16 all'interno del condominio "Il Salice" palazzina D a Verderio Inferiore (LC).

Riferimenti catastali

Le unità immobiliare oggetto di stima sono identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) nel Comune di Censuario di Verderio:

- **APPARTAMENTO + CANTINA n.1 e CANTINA n.2** identificate alla **Sez. Urb. INF, Foglio 6, Particella 2089, Subalterno 44**
Via Cesare Battisti snc, piano T e piano S1, categoria A/2 (abitazione di tipo civile) di classe 2, di consistenza 4,0vani, superficie catastale 68 mq e rendita 392,51 €.
- **BOX** identificato al **Sez. Urb. INF, Foglio 2, Particella 2073, Subalterno 36**
Via Cesare Battisti snc, piano S1, categoria C/6 (autorimesse) di classe 3, consistenza 32 mq e rendita 86,87€.
- **CANTINA 3** identificato al **Sez. Urb. INF, Foglio 2, Particella 2073, Subalterno 39**
Via Cesare Battisti snc, piano S1, categoria C/2 (magazzini e depositi) di classe 1, consistenza 21 mq e rendita 38,27€.



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

Titolarità immobili

1) Appartamento + Cantina n.1 e Cantina n.2 (part. 2089 sub 44) di proprietà:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

in forza di atto di compravendita del 25/01/2008 n. 71238 di repertorio e n. 24345 di raccolta, a firma del Dott. Giuseppe Mangili in Calolziocorte registrato a Lecco il 30/01/2008 al n. 1079 serie 1T;

2) Box (part. 2073 sub 36) e cantina 3 (part. 2073 sub 39):

- [REDACTED]
- [REDACTED]

in forza di atto di compravendita del 10/06/2014 n. 2269 di repertorio e n. 1674 di raccolta, a firma del Dott. Luca Spreafico in Merate registrato a Lecco il 16/06/2014 al n. 4067 serie 1T;

Indagine urbanistica

Il fabbricato è individuato nel PGT del Comune di Verderio nella sezione Piano delle Regole – (tavola 1b azionamento P.G.T. - est) come “insediamenti residenziali BC: di completamento” ed è regolata dall’art.47 dalle norme tecniche di attuazione piano delle regole NTA. Il fabbricato, come individuato dalla tavola DOC. N°1 – DOCUMENTO DI PIANO, G – V.A.S. All. n°1b vincoli esistenti sul territorio comunale, non risulta essere sotto alcun vincolo.

Descrizione dell’immobile

• Ubicazione immobili:

Gli immobili sono ubicati a Verderio (ex Verderio Inferiore) in zona periferica rispetto il centro del paese.

Le unità immobiliari si trova all’interno di un complesso di recente costruzione denominato “Il Salice” ed è formato da quattro differenti fabbricati accumulati da alcune parti comuni. Gli immobili oggetto di perizia si trovano tutti nel corpo di fabbrica D – (il fabbricato a ovest della particella 2089).

Il fabbricato si trova in una zona principalmente residenziale, a 500m dal centro storico del paese, a 9km dell’inizio della tangenziale EST di Milano e nelle vicinanze è dotato di negozi-servizi di quartiere quali: alimentari, ufficio postale, scuola dell’infanzia, panificio, campo sportivo comunale, parrocchia “Chiesa SS Nazario e Celso”.

La zona non è particolarmente servita da mezzi pubblici.

• Accesso alla proprietà:



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

Il condominio è dotato di un ingresso pedonale (ingresso con citofoni) e un ingresso carraio, entrambi si affacciano su un parcheggio pubblico affianco a via Cesare Battisti.

• *Descrizione generale del fabbricato:*

Il condominio è libero su 4 lati, è composto da complessivamente n.12 appartamenti, 2 cantine e 15 box ed è sviluppato su 3 livelli fuori terra e 1 piano interrato.

Attualmente, l'edificio si trova in buono stato di conservazione e più precisamente:

- struttura portante: ossatura di pilastri, travi e setti in cemento armato;
- murature esterne: murature a sandwich con isolamento interno;
- solai interpiano: solai misti in laterizio e c.a.;
- murature interne: murature interne in laterizio forato;
- tetto: tetto in tegole portoghesi a 4 falde più abbaini.

• *Descrizione delle unità immobiliare:*

➤ *APPARTAMENTO p.t. e CANTINA n.1 p.interrato collegati da scala a chiocciola interna (part. 2089 sub 44):*

L'unità immobiliare ad uso residenziale è ubicata al piano terra del fabbricato sopra descritto ed è composto da: soggiorno-cottura, disimpegno, bagno, camera per una **superficie lorda di 45mq**, collegati tramite scala interna si trova una cantina (denominata Cantina n.1 e utilizzata come Camera ma equiparabile a una Taverna) e un w.c./lavanderia al piano interrato per una **sup. lorda di 33mq**, un portico per una **sup. lorda di 11mq** e una area esterna di proprietà di **superficie lorda 139mq**.

L'immobile ha un solo affaccio finestrato a Nord-Ovest su area di pertinenza esterna.

L'immobile, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto dovrà essere eseguito prima dell'annuncio di vendita ai sensi del DGR n. X/3868 Regione Lombardia 17 Luglio 2015.

- finiture interne:

- pavimento: piastrelle in gres porcellanato per tutto l'appartamento;
- porte interne: in legno tamburato;
- porte d'ingresso: blindata;
- pareti: intonacate a gesso tinteggiate di color grigio e bianco;
- finestre e porte finestre: telaio in legno e doppio vetro con camera d'aria;
- oscuranti: persiane in legno;
- sistemi di sicurezza: inferiate in ferro;

- impianti tecnologici:



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria (acs): caldaia termo-autonoma combinata tradizionale con prova fumi aggiornata;
- terminali di emissione riscaldamento: radiatori in alluminio e acciaio;
- impianto di climatizzazione estiva: presente Pompa di Calore con emissione a Split nel locale Cucina
- impianto elettrico: funzionante e dispone di “Dichiarazione di conformità”;
- impianto d’allarme: presente con sirena;
- impianto citofonico/ video-citofonico: presente impianto video-citofonico condominiale;
- ulteriori impianti: impianto di illuminazione giardino con sensore di presenza.

➤ *CANTINA n.2 con ingresso da disimpegno comune (part. 2089 sub 44):*

La cantina al piano interrato ha una larghezza netta di 1,48m e una profondità di 2,88m. La **superficie lorda commerciale è di 5mq**. L’unità immobiliare è raggiungibile mediante disimpegno condominiale comune accanto al vano scala condominiale. L’immobile, come da normativa del DGR n. X/3868 Regione Lombardia 17 Luglio 2015 non dispone dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- finiture interne:

- pareti: intonacate al civile tinteggiate di color bianco;
- pavimento: piastrelle in ceramica;
- porta d’ingresso: porta in lamiera;
- soffitto: soletta in Predalles.

- impianti tecnologici:

- impianto elettrico: presente;
- impianto riscaldamento: non presente;
- altri impianti: nessun altro impianto presente.

➤ *BOX (part. 2073 sub 36):*

Il box al piano interrato ha una larghezza netta di 2,85m e una profondità di 10,39m ed è da considerarsi un box doppio perché è possibile parcheggiare 2 auto in fila. La **superficie lorda commerciale è di 33mq**. L’unità immobiliare è raggiungibile mediante corsello condominiale comune e si trova accanto al vano scala condominiale. L’immobile, come da normativa del DGR n. X/3868 Regione Lombardia 17 Luglio 2015 non dispone dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE).



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

- finiture interne:

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di color bianco;
- pavimento: battuta di cemento;
- basculante: in lamiera con apertura manuale;
- soffitto: soletta in Predalles.

- impianti tecnologici:

- impianto elettrico: presente;
- impianto riscaldamento: non presente;
- altri impianti: nessun altro impianto presente.

➤ CANTINA n.3 (part. 2073 sub 39):

La cantina al piano interrato ha una larghezza netta di 2,85m e una profondità di 6,87m. La **superficie lorda commerciale è di 33mq**. L'unità immobiliare è raggiungibile solo dall'ingresso del Box privato (part. 2073 sub 39). L'immobile, come da normativa del DGR n. X/3868 Regione Lombardia 17 Luglio 2015 non dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- finiture interne:

- pareti: intonacate al civile e tinteggiate di color bianco;
- pavimento: battuta di cemento;
- basculante: in lamiera con apertura manuale dal basso verso l'alto;
- soffitto: predalles.

- impianti tecnologici:

- impianto elettrico: presente;
- impianto riscaldamento: non presente;
- altri impianti: nessun altro impianto presente.

Riferimenti edilizi

- 1) Concessione edilizia n. 17 dell'anno 2000 prot. 5812 del 10/10/2000 al comune di Verderio Inferiore (LC) – opere di urbanizzazione;
- 2) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.52/00 prot. n.7247 del 19/12/2000 al comune di Verderio Inferiore (LC)- demolizione recinzione in muratura;



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

- 3) Concessione Edilizia n. 13 dell'anno 2000 prot n. 6141 del 24/10/2000 al comune di Verderio Inferiore (LC) – nuova costruzione fabbricati residenziali nell'ambito del P.L. "VIA CESARE BATTISTI";
- 4) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.38/02 prot. n. 4714 del 02/08/2002 al comune di Verderio Inferiore (LC) – formazione di recinzione esterna;
- 5) Concessione Edilizia n. 34 dell'anno 2002 prot. 6929 del 22/11/2002 al comune di Verderio Inferiore (LC) – variante parziale in sanatoria alla C.E. n.13/2000 con recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti;
- 6) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.51/03 prot. n.5498 del 05/08/2003 al comune di Verderio Inferiore (LC) – opere in corso di esecuzione;
- 7) Richiesta di abitabilità presentata in data 23/04/2003 al prot. n.2775 per Concessione Edilizia n.13/2000 e s.m.i.. Richiesta inizialmente sospesa per richiesta di integrazioni, ricevute in seguito e infine recepita per silenzio/assenso come da normativa dell'epoca.

Eventuali difformità riscontrate

- ***Difformità urbanistico-edilizie:***

Sono presenti differenti difformità. Alcune eseguite dall'impresa di costruzione del fabbricato altre dagli attuali proprietari.

- L'appartamento al piano terra e la cantina n.1 al piano interrato collegati da scala interna presentano n.5 difformità (riportate nella tavola allegata):
 - *Difformità 1:* prolungamento al soffitto dei tavolati a mezza altezza a protezione della scala. Difformità facilmente sanabile tramite CILA in sanatoria per opere interne.
 - *Difformità 2:* realizzazione di tavolato tra ingresso e sogg-cottura;
 - *Difformità 3:* realizzazione di un controsoffitto nell'ingresso. Difformità facilmente sanabile tramite CILA in sanatoria per opere interne.
 - *Difformità 4:* sporgenza pilastro. Difformità che necessita di una relazione strutturarle di conformità, comunque facilmente sanabile tramite SCIA in sanatoria.
 - *Difformità 5:* Altezza del piano interrato. Difformità più delicata che necessita di confronto con l'ufficio tecnico del comune in quanto nelle piante e nelle sezioni non è riportata quel particolare del fabbricato. *La sezione di taglio nel progetto viene infatti eseguita all'interno di altre unità immobiliari con altezza di 2,50m.*



SIMONE ISACCHI GEOMETRA

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

- La Cantina n.2 al piano interrato presenta n.1 difformità (riportate nella tavola allegata):
 - *Difformità 6:* Anche in questo caso l'altezza interpiano risulta di 3,00 anziché di 2,50m.
- Il Box e la Cantina n.3 al piano interrato presentano entrambe n.3 difformità (riportate nella tavola allegata):
 - *Difformità 7:* Anche in questo caso l'altezza interpiano risulta difforme. In questo caso in deficit, sull'autorizzato è indicato 2,50 mentre nello stato di fatto è 2,40m;
 - *Difformità 8:* La porta interna tra box e cantina è stata spostata;
 - *Difformità 9:* Come nel caso della Cantina n.1 i pilastri risultano sporgenti rispetto alla pianta autorizzata;
- *Difformità catastali:*

Le schede catastali sono state realizzate a conclusione dei lavori nel 2002 pertanto le difformità indicate nelle difformità edilizie racchiudono anche le difformità catastali. A seguito di sanatoria per le opere edilizie sarà quindi necessario presentare anche un aggiornamento delle planimetrie catastali attraverso un Docfa.

Analisi di mercato

Per individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile si è svolta un'indagine di mercato su più fronti.

Sono infatti, state analizzate tre differenti fonti:

- 1) listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia del 2023;
- 2) quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- 3) ricerca di vendita diretta;

Si ritiene come coerenti i valori riportati nel listino del mercato immobiliare di Lecco e provincia del 2023 di Verderio (LC) per Residenziale, di stato Recente, con un valore di mercato che va da min. 1.500€/mq fino a un max 1.700€/mq.

Giudizio di stima

Tenendo in considerazione quanto indicato nella seguente perizia, fatti i dovuti confronti con unità similari della zona, tenuto conto della posizione e dell'orientamento, dei fattori positivi e negativi, del grado di finitura, delle attuali condizioni del mercato immobiliare, io sottoscritto decido di assumere un valore unitario di vendita pari a **1.400€/mq.**

**SIMONE ISACCHI GEOMETRA**

Albo dei geometri di Lecco n.812 – Certificatore Energetico Regione Lombardia n. 20396
Via dei Riccioli 8 – 23900 LECCO - Cell. 349 1596880 - E-mail geom.isacchisimone@tiscali.it
www.simoneisacchigeometra.it

➤ **VALORE APPARTAMENTO P.T. e CANTINA n.1 (particella 2089 sub. 44):**

(Sup. lorda app. p.t. 45mq x coefficiente 1,00) + (Sup. lorda portico 11mq x 0,40 coefficiente)
+ (Sup. lorda giardino di pertinenza 139mq x 0,20 coefficiente) + (Sup. lorda p.int 33mq x 0,60 coefficiente)
= Superficie commerciale di 97mq x valore unitario 1.400 €/mq = ~~135.800~~ arrotondato a 136.000 €

135.000,00 €

➤ **VALORE CANTINA N.2 (particella 2089 sub. 44):**

(Sup. lorda cantina p. Interrato 5mq x coefficiente 0,33)
= Superficie commerciale di 1,65mq x valore unitario 1.400 €/mq = ~~2.310~~ arrotondato a 2.300 €

2.300,00 €

➤ **VALORE BOX DOPPIO (particella 2073 sub. 36):**

A corpo = 20.000 €

20.000,00 €

➤ **VALORE CANTINA N.3 (particella 2073 sub. 39):**

(Sup. lorda cantina p. interrato 22mq x coefficiente 0,33)
= Superficie commerciale di 7,26mq x valore unitario 1.400 €/mq = ~~10.164~~ arrotondato a 10.000 €

10.000,00 €

Lecco, 14 febbraio 2024

Il perito

Geom. Simone Isacchi

Allegati:

- Visura immobile;
- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Tavole di riferimento pratiche edilizie recuperate;
- Tavola difformità riscontrate.



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. 110262 del 05/08/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verderio Inferiore

Via Cesare Battisti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2089

Subalterno: 44

Compilata da:

Sottocornola Elio

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Lecco

N. 249

Scheda n. 1

Scala 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. 110867 del 10/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verderio Inferiore

Via Cesare Battisti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2073

Subalterno: 36

Compilata da:

Sottocornola Elio

Iscritto all'albo:

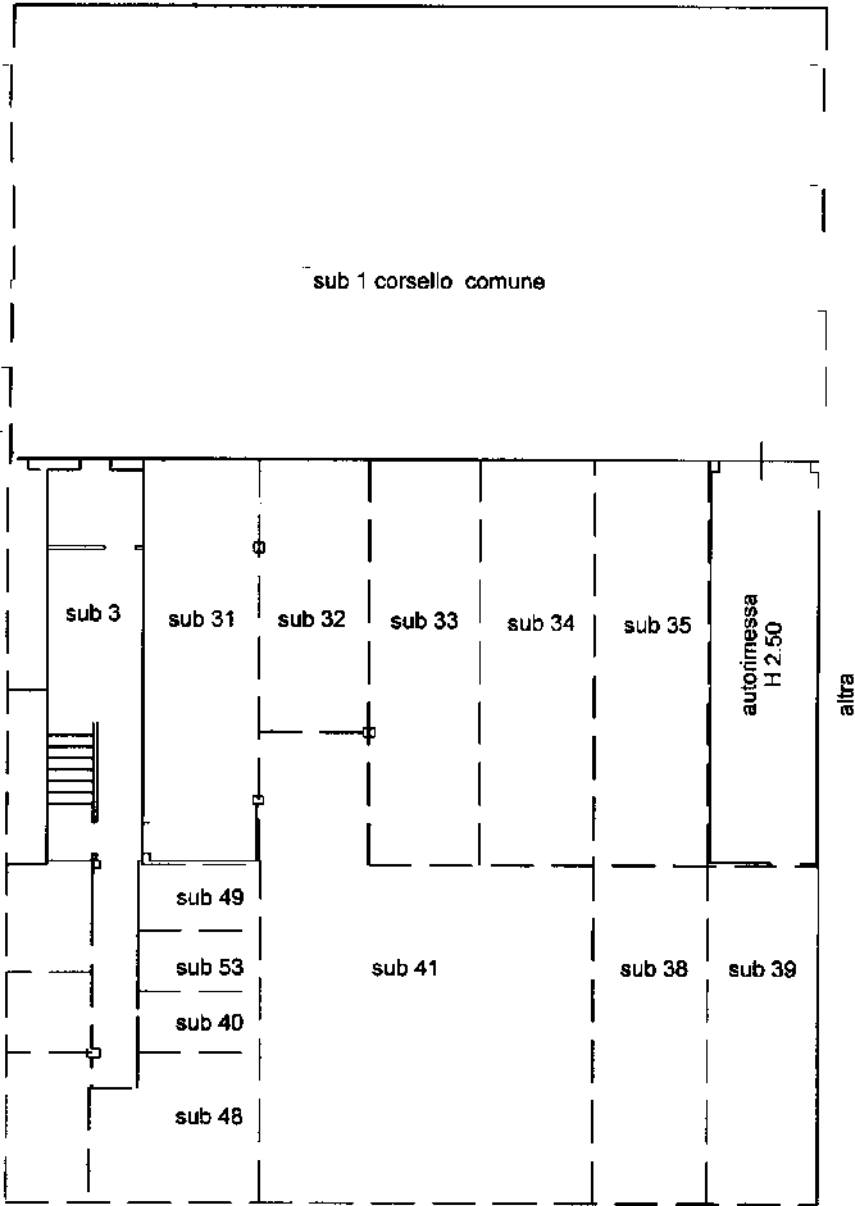
Architetti

Prov. Lecco

N. 249

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO PALAZZINA A



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. 110867 del 10/10/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verderio Inferiore

Via Cesare Battisti

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2073

Subalterno: 39

Compilata da:

Sottocornola Elio

Iscritto all'albo:

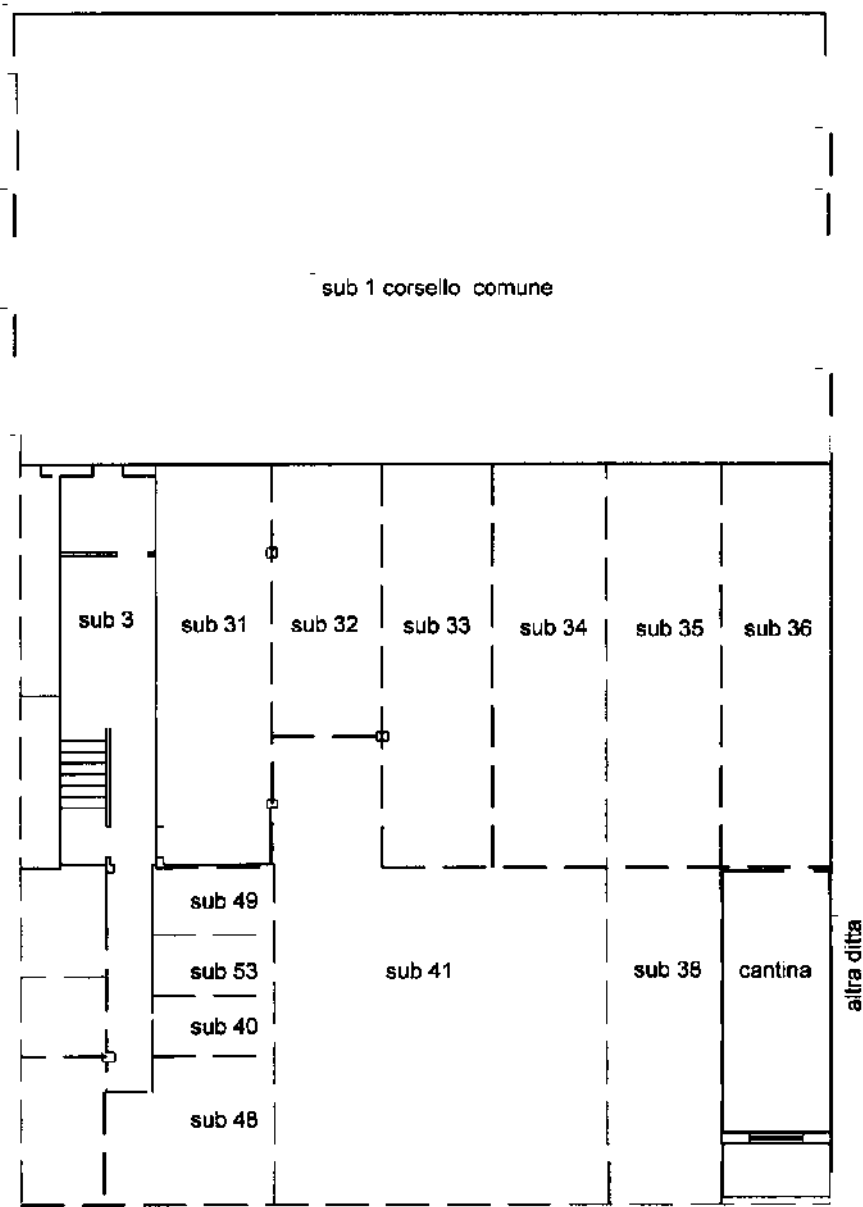
Architetti

Prov. Lecco

N. 249

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO PALAZZINA A



Ultima planimetria in atti