

CHIERICHETTI MAURIZIO

GEOMETRA

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco n. 398
via Ghislanzoni n. 10 – 23885 Calco (LC) – Tel./Fax 039.508392
C.F.: CHR MRZ 56P19 F205C – P.I. 01814230130
e-mail – mchierichetti@libero.it

Comune di La Valletta Brianza
Provincia di Lecco

GIUDIZIO DI STIMA

Committente:



Il sottoscritto geom. Chierichetti Maurizio, nato a Milano (Mi) il 19.09.1956, cod.fisc.: CHRMZR56P19F205C, con ufficio in Calco Via Ghislanzoni n. 10, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Lecco al n. 398, riceve dal

immobiliare sita in La Valletta Brianza (LC) via Lombardia n. 16.

1) UBICAZIONE DEL BENE

Trattasi di unità immobiliare, a piano seminterrato con ingresso da via Crocetta, inserita nell'ala centrale del complesso immobiliare denominato condominio "I Ciliegi" posto su due livelli fuori terra oltre il seminterrato.

Il condominio, libero su tutti i lati aderenti al giardino, è costituito da uno stabile residenziale con corpo fabbrica accessorio staccato adibito ad autorimesse e si colloca centralmente nella località Crescenzaga in angolo tra la via Lombardia e la via Crocetta.

L'unità immobiliare di interesse è destinata ad uso commerciale.

piano seminterrato:

- Deposito, pianerottolo di arrivo scala interna, ingresso,

Dalla località, sebbene immersa nel verde, sono facilmente raggiungibili, la scuola materna, scuola primaria di 1° grado, scuola primaria di 2° grado, chiesa, negozi di piccola e media distribuzione, banche, edicola, bar e pizzerie.

Il collegamento con la città di Lecco è garantito da bus di linea con corse giornaliere da centro paese o da località Scarpone.

Per quanto riguarda gli ospedali occorre rivolgersi a Merate (15 min) mentre, per linee ferroviarie, a Olgiate Molgora percorrendo la SP 342 (7 min).

2) LA PROPRIETÀ

In forza dell'atto di compravendita rep. n. 115412 del 18/05/1998, a firma del dott. Franco Panzeri notaio in Merate, la proprietà è ascritta al sig.:

[REDACTED]
[REDACTED]

3) URBANISTICA

Nel P.G.T. l'immobile è identificato nei Sistemi Funzionali come **"Zona C1- TUC - Residenziale a saturazione intensiva (art. 14.6c)"**.
(vedi allegato)

Agli atti l'immobile risulta edificato con concessioni edilizie n. 452 del 10/09/1980 e n. 472 del 10/01/1981, con successiva variante n. 524 del 27/09/1982.

Inizio lavori del 10/01/1981 e fine lavori in data 27/06/1983.

In seguito a domanda in sanatoria per abusi edilizi è stata rilasciata dal comune di Rovagnate Concessione Edilizia in Sanatoria in data 30/09/1991 P.E. n. 893/91.

La recente verifica dello stato di fatto conferma la regolarità dell'unità immobiliare.

4) IL BENE

Presso il N.C.E.U. di Lecco il bene, di cui è verificata la conformità delle planimetrie depositate e dei dati catastali (con esclusione della via e del numero civico), è individuato nel:

comune di La Valletta Brianza (cod: M348R)

- Sez. ROV, fg. 6, mapp. 471, sub. 35, via Crescenzaga n° snc, p. S1, cat. C/2, CL. 3, Con. 72 mq, S. Cat. 88 m2, R.C. € 145,02

Coerenze da nord:

- vano scala **A**, giardino comune, autorimessa n. 4 con scala esterna e disimpegno, giardino comune, vano scala **A**.

L'unità presenta fondazioni e muri di cantina in cemento armato; struttura in elevazione in c.a.; solai in laterizio armato; pareti perimetrali in muratura a cassa vuota con interposto materiale coibente; il tetto a falde inclinate è realizzato con struttura in legno e copertura in tegole di laterizio; i canali di gronda, i pluviali e le scossaline sono in rame; le facciate esterne risultano intonacate a rustico fine tinteggiato; soglie e davanzali sono in granito serizzo.

Internamente le pareti perimetrali sono intonacate a rustico fine tinteggiato; i pavimenti sono in battuto di cemento.

Il portoncino dell'ingresso interno è in legno tamburato.

La basculante è in lamiera zincata e i serramenti in ferro e vetro.

Non è presente l'impianto di riscaldamento.

Nell'unità è presente l'impianto elettrico con attestato di conformità.

Altezza del piano seminterrato 3.00 mt.

La pavimentazione del cortile comune è in conglomerato bituminoso.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare buono.

Attualmente il bene non risulta occupato.

5) CONSISTENZA DEL BENE

Le superfici ragguagliate sono state calcolate al lordo dei muri perimetrali e dei muri interni:

<u>Deposito</u>	mq.	88.00
-----------------	-----	-------

6) IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

I principi teorici che sono stati adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici, espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti. Il procedimento che viene impiegato è il cosiddetto procedimento per confronto diretto in quanto lo si ritiene idoneo a consentire di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale del bene da stimare.

7) VALORE DI STIMA

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore sono state individuate nei precedenti paragrafi e riguardano l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche costruttive dello stesso, il suo stato di conservazione, il suo coefficiente di vetustà ed infine la situazione del mercato e del rapporto domanda - offerta.

Da quanto detto si desume:

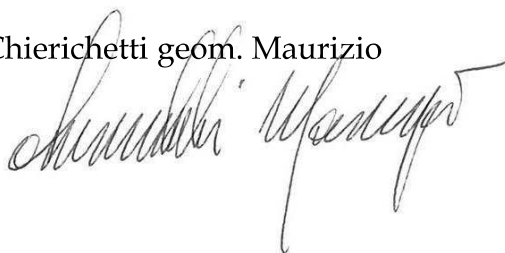
- deposito mq. 88.00 * € 550,00 = € 48.400,00.=

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per fornire i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

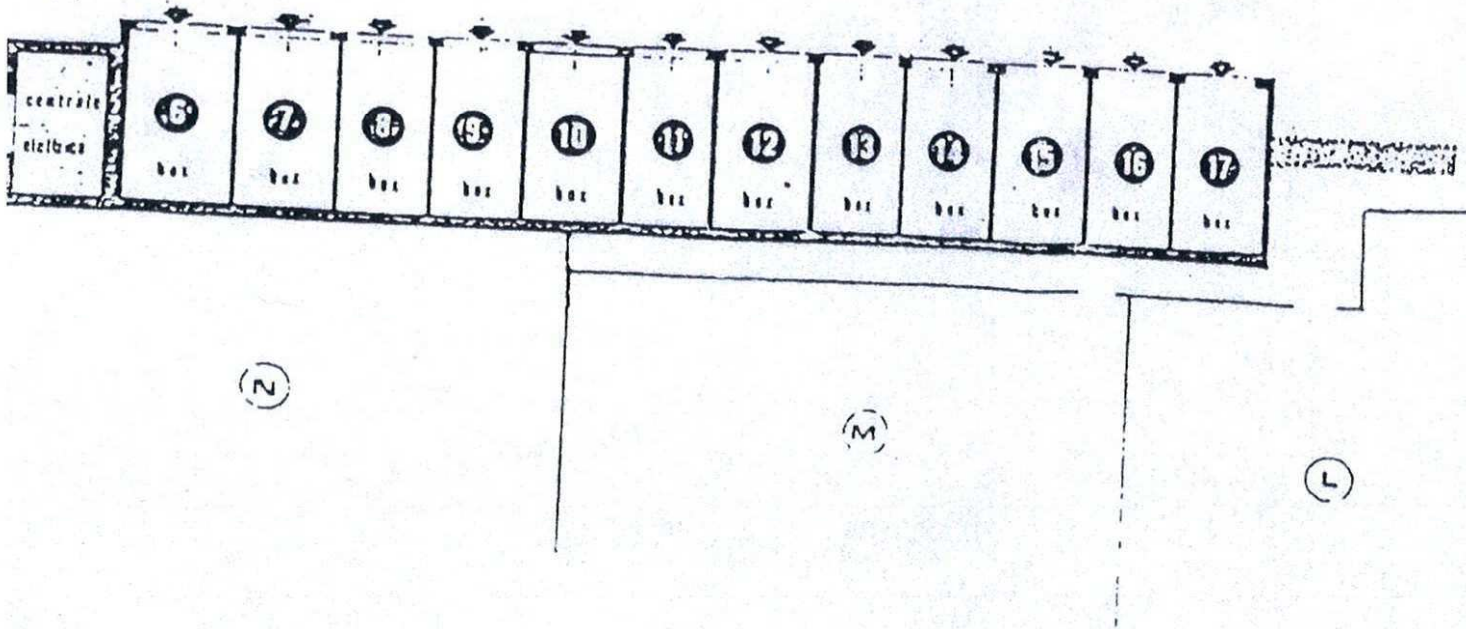
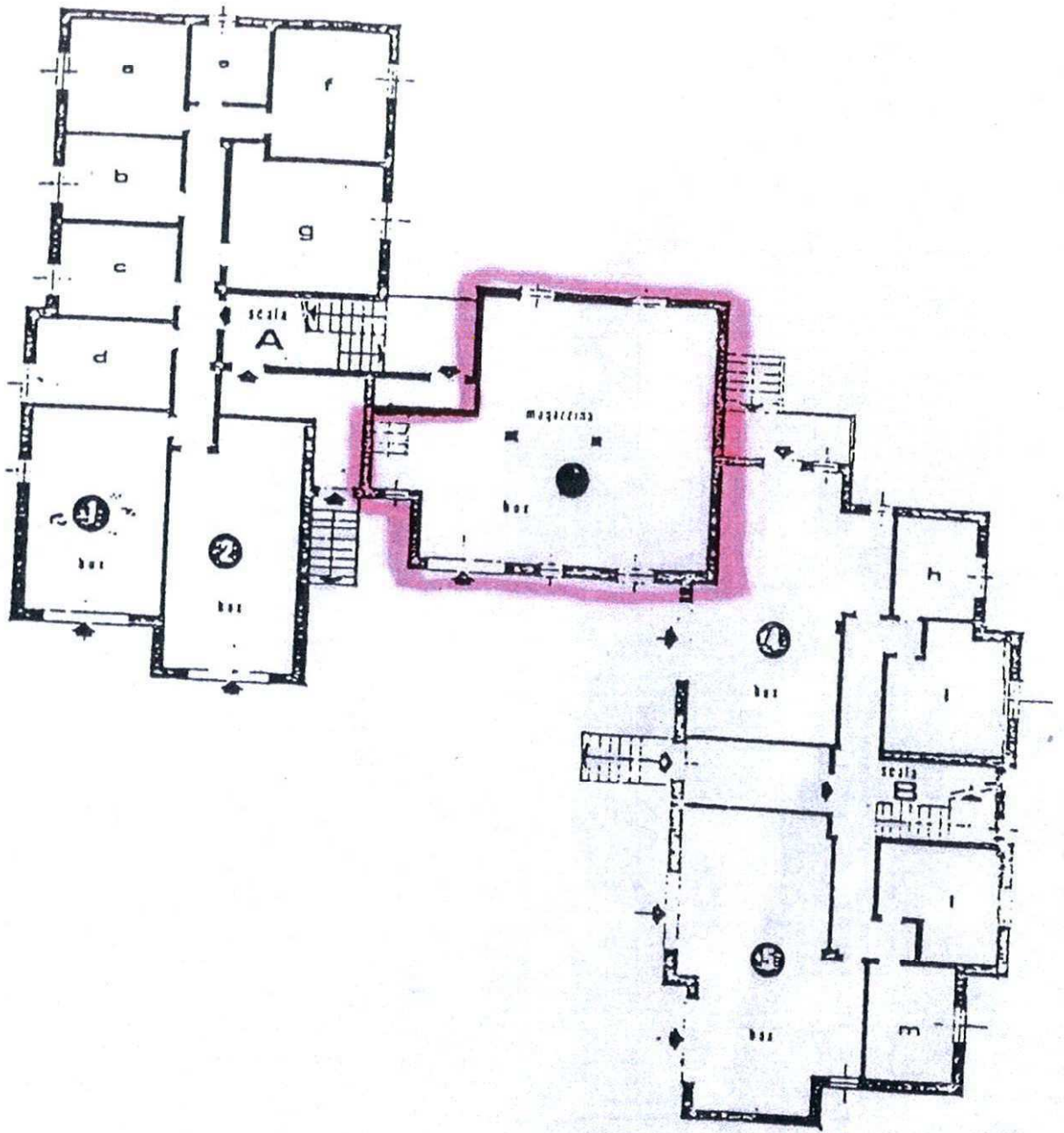
Calco, 05.02.2022



Chierichetti geom. Maurizio









Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 05/02/2022

Data: 05/02/2022 - Ora: 17.44.37 Fine

Visura n.: T95252 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LA VALLETTA BRIANZA (Codice: M348R) Sezione di ROVAGNATE (Provincia di LECCO)
Catasto Fabbricati	Sez. Urb.: ROV Foglio: 6 Particella: 471 Sub.: 35

INTESTATO

[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000
------------	------------	------------------------------

Unità immobiliare dal 27/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	ROV	6	471	35			C/2	3	72 m²	Totale: 88 m²	Euro 145,02	VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)
Indirizzo VIA CRESCENZAGA SNC piano: S1;												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune M348 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 471

Situazione degli intestati dal 27/11/2015

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]	VARIAZIONE TERRITORIALE del 30/01/2015 in atti dal 27/11/2015 Registrazione: LEGGE REGIONALE 1/2015 proveniente dal comune di Rovagnate H596; trasferito al comune di La Valletta Brianza sezione Rovagnate M348R. (n. 28/2015)	[REDACTED]	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MODULARIO
P. - fig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

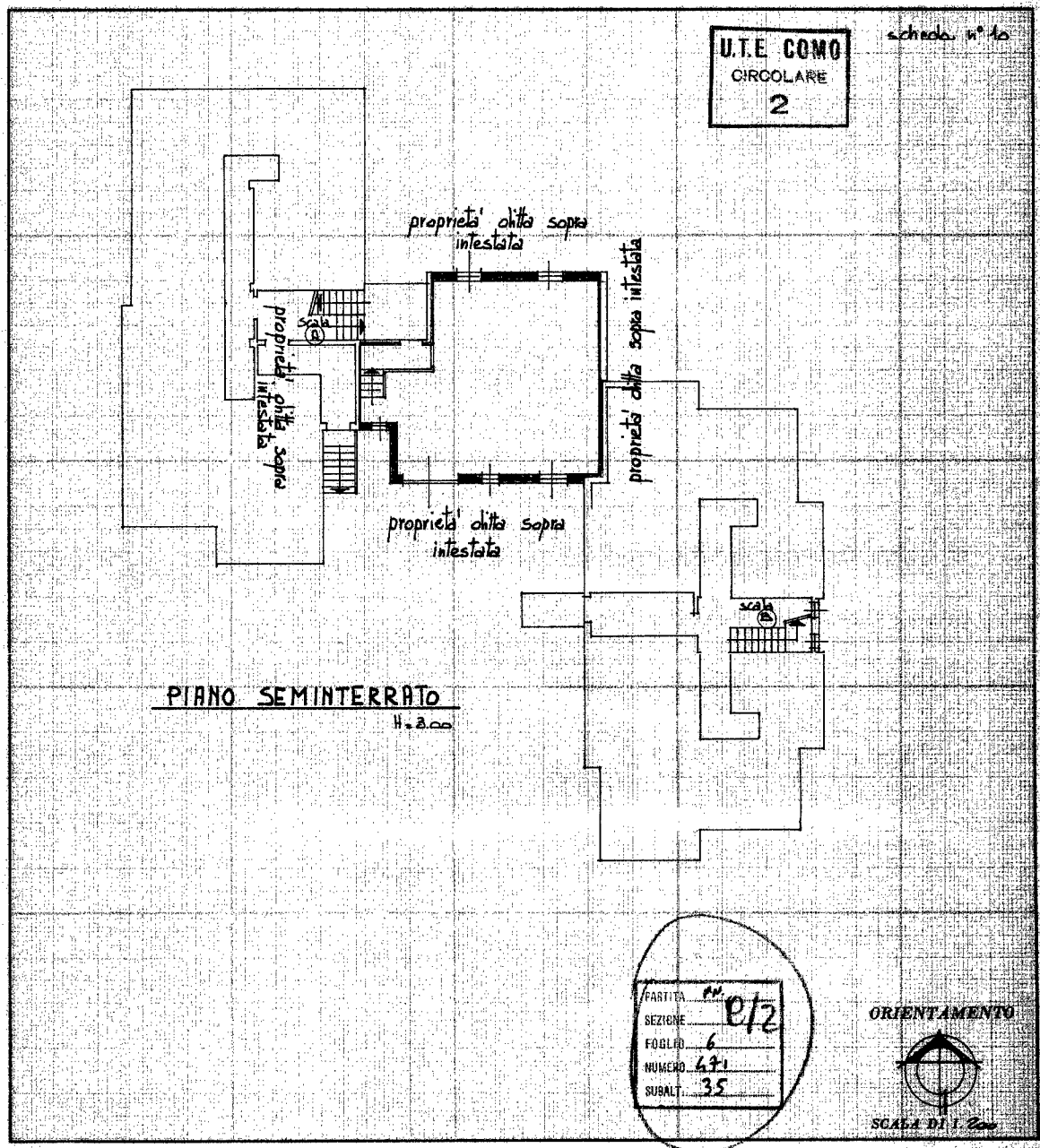
Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1969, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Rovagnate Via comunale per Crescenza

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Como



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 28

1861088
8-6-83

Iscritto all'Albo de Geometri n° 4302
della Provincia di MILANO

DATA 23/05/1983

Firma:

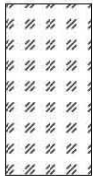
COFFICIO DEI GEOMETRI DELLA PROV. DI MILANO - MILANO

Ultima planimetria in atti

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (248X375) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/02/2022 - Comune di LA VALLETTA BRIANZA/R (M348) - < Sez. Urb.: ROV - Foglio: 6 - Particella: 471 - Subalterno: 35 >
L1240101
VIA CRESCENZAGA SNC piano: S1;





Giardini privati di interesse paesaggistico e ambientale (Art.14.6a1)

R - FASCE DI



42/2004



Zona B - TUC - residenziale ad alta densità (Art. 14.6b)



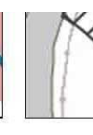
.3)



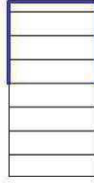
Zona C1- TUC - residenziale a saturazione intensiva (Art. 14.6c)



.3)



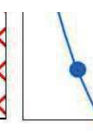
Zona C2 - TUC - residenziale a saturazione estensiva (Art. 14.6d)



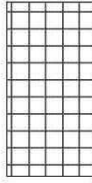
Zona C3 - TUC - piani attuativi attuati- in fase di attuazione- convenzionati (Art. 14.6e)



recupero (Art.14.6a)



Zona Cs- TUC - case sparse (Art. 14.6f)



are (Art.14.6a)



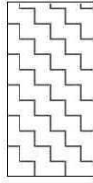
Zona D1- TUC - comparti produttivi - industriale - artigianale esistente (Art. 14.6g)



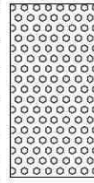
e valore ambientale (Art. 14.6a)



Zona D2- industriale - artigianale di trasferimento di recupero paesaggistico ambientale (Art. 14.6 g1)



Zona G -commerciale esistente e di ristrutturazione (Art. 14.6h)



Zona S -Servizi = Standard quantitativi - disciplinato dal Piano dei Servizi



Zona S -Servizi = Standard quantitativi in progetto - disciplinato dal Piano dei Servizi



Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano



Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato

