

Geom. Nicoletta Invernizzi



Geom. Nicoletta Invernizzi

COMMITTENTE:

OGGETTO: PERIZIA IMMOBILI

Via Provinciale, 29 – Cortenova (LC)

Foglio COR/4 Mappale 4601- Subalterno 1 e 2

VALUTAZIONE DEL'IMMOBILE

- Premessa
- Inquadramento territoriale
- Inquadramento catastale
- Inquadramento urbanistico
- Descrizione immobile

PREMESSA

La sottoscritta Geom. **Nicoletta Invernizzi**, nata a Lecco il 30/05/1976, con studio in Cortenova (LC), Via Trento n. 15, C.F. NVRNLT76E70E507D, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Lecco al n. 546,

per redigere la presente **perizia estimativa** al fine di determinare il più probabile **valore di mercato** dei beni immobili di proprietà della defunta siti nel
Comune di Cortenova.

Via Trento n. 15 – Cortenova - 23813 Lecco
Cell. +39.339.4128354 - Fax. +39.0341.910415
C.F.NVR NLT 76E70 E507D - P.I.02430200135
mail: nikiinve@gmail.com - pec: nicoletta.invernizzi@geopec.it

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Geom. Nicoletta Invernizzi

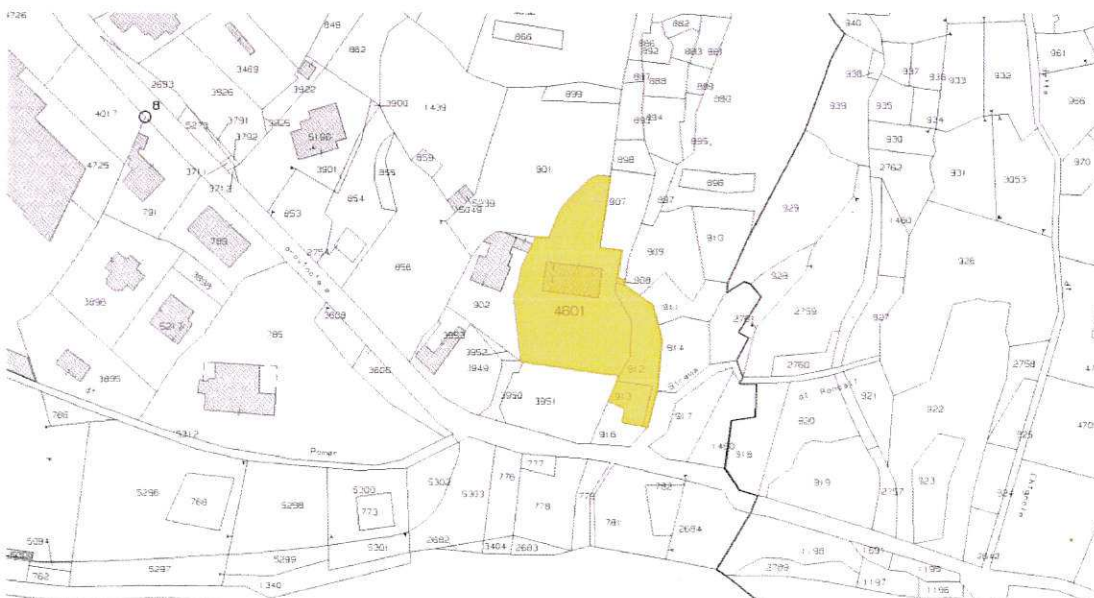
L'immobile è ubicato nel Comune di Cortenova, in zona periferica a carattere prevalentemente residenziale, lungo la strada provinciale di collegamento con Lecco.

Il centro del paese dista circa 500 m ed è dotato dei principali servizi (attività commerciali di base, ufficio postale, esercizi pubblici).

La zona si caratterizza per:

- bassa densità edilizia
- buona qualità ambientale
- contesto tranquillo e residenziale

INQUADRAMENTO CATASTALE



Catasto Fabbricati – Comune di Cortenova:

- Foglio COR/4 – Mappale 4601 Sub. 1 Categoria A/7 – Classe 3 – Consistenza 9 vani
- Foglio COR/4 – Mappale 4601 Sub. 2 Categoria C/6 – Classe 3 – Consistenza 43 mq

Via Trento n. 15 – Cortenova - 23813 Lecco
Cell. +39.339.4128354 - Fax. +39.0341.910415
C.F.NVR NLT 76E70 E507D - P.I.02430200135
mail: nikiinve@gmail.com - pec: nicoletta.invernizzi@geopec.it

Catasto Terreni:

- Foglio 9 – Mappale 908 – Castagneto da frutto – mq 10
- Foglio 9 – Mappale 912 – Prato – mq 380
- Foglio 9 – Mappale 913 – Seminativo arborato – mq 150

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Pratica edilizia n. 544/2004 (rilascio 25/09/2003)
- Abitabilità per silenzio-assenso (prot. 1442/2006)
- SCIA in sanatoria prot. 2516 del 23/04/2026 (ai sensi D.L. 69/2024 e DPR 380/2001)

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme, salvo lievi difformità regolarizzate.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ricade in:

- Zona B3 (completamento estensivo) mq 1605
- Zona B4 (residenziale di reimpianto) mq 334

Volumetria:

- Volume realizzabile: mc 1.684,80
- Volume realizzato: mc 605,35
- **Volume residuo: mc 1.079,45**

Tale capacità edificatoria residua costituisce elemento incrementativo del valore.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è costituito da **villa unifamiliare isolata** con area pertinenziale esclusiva.

L'impianto distributivo del piano abitativo è di tipo tradizionale con corridoio centrale, dal quale si diramano in modo ordinato i diversi ambienti. L'accesso avviene tramite portico coperto, elemento tipico dell'edilizia montana, che conduce alla bussola d'ingresso e al disimpegno interno, collegato verticalmente agli altri livelli tramite scale interne.

La copertura è a falde inclinate con struttura lignea a vista, caratterizzata da ampi sporti di gronda che proteggono le facciate e gli spazi di pertinenza.

Distribuzione:

- Piano seminterrato: box doppio, taverna/lavanderia, centrale termica e ripostiglio;
- Piano terra: soggiorno con sala da pranzo, cucina, disimpegno per la zona notte, tre camere, due bagni e balcone;
- Sottotetto: locale accessorio completo di pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate;

Caratteristiche costruttive:

- **struttura** tradizionale in CLS armato;
 - **copertura** in legno a due falde con manto di copertura in tegole in cemento color cotto
- Proprietà:
- il legno offre ottime prestazioni di isolamento termico ed elevata resistenza strutturale
 - le tegole in cemento assicurano impermeabilità e lunga durata, gli ampi sporti proteggono efficacemente le superfici verticali da pioggia e neve;
- Le **murature** presentano finiture differenziate in funzione della posizione: al piano seminterrato e nella zoccolatura è presente un rivestimento in pietra a secco, tipico della tradizione locale, ai piani superiori le superfici sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, di colore chiaro

Caratteristiche tecniche:

- la pietra a secco garantisce elevata resistenza meccanica, durabilità e protezione dall'umidità
- l'intonaco consente traspirabilità della muratura e semplicità di manutenzione;



Elementi architettonici esterni:

- **Serramenti** e chiusure infissi in legno di rovere colore naturale con vetrocamera, persiane in legno coordinate

Prestazioni:

- **balcone** in granito con mensole e parapetto in ferro battuto;
- **portico di ingresso** con pilastri in pietra e pavimentazione in pietra naturale e parapetti in ferro battuto con corrimano in legno

Valutazione materiali:

- pietra e granito: elevata durabilità e minima manutenzione;
- ferro battuto: resistenza e valore estetico artigianale

GIARDINO E PERTINENZE

L'area esterna è sistemata a:

- prato con aiuole e piante per lo più a basso fusto
- camminamenti in pietra
- accesso carrabile pavimentato con autobloccanti

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il giudizio complessivo di dotazione e grado di manutenzione e finiture, è definibile Buono, sulla base delle considerazioni sopra esposte e della singolarità del bene, si esprime il seguente prospetto valutativo:



DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	PERCENTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO MQ.	PARZIALE	TOTALE
VANI PRINCIPALI (PT)	161,00	100	161,00	1.200,00	€ 193.200,00	
BALCONE (PT)	12,00	30	3,60	1.200,00	€ 4.320,00	
PORTICO (PT)	30,00	25	7,50	1.200,00	€ 9.000,00	
TAVERNA/LAVANDERIA (PS1)	54,00	60	32,40	1.200,00	€ 38.880,00	
SOTTOTETTO con H. > 2,10 m (POTENZIALMENTE ABITABILE)	84,00	80	67,20	1.200,00	€ 80.640,00	
SOTTOTETTO con H < 2,10 m (NON ABITABILE)	77,00	60	46,20	1.200,00	€ 55.440,00	
AREA ESTERNA (1079 mc di cubatura residua)	1.079,00	100	1.079,00	70,00	€ 75.530,00	
AREA ESTERNA (MAPPALE 908)	10,00	5	0,50	1.200,00	€ 600,00	
AREA ESTERNA (MAPPALE 912)	380,00	5	19,00	1.200,00	€ 22.800,00	
AREA ESTERNA (MAPPALE 913)	150,00	5	7,50	1.200,00	€ 9.000,00	
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq.			1.423,90	PREZZO VENDITA		€ 489.410,00

BOX (P.S1)	51,00	100	51,00	700,00	€ 35.700,00	
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq.			51,00	PREZZO VENDITA		€ 35.700,00

PREZZO TOTALE DI VENDITA

€ 525.110,00

In conclusione, alla luce delle considerazioni fino a qui esposte e basandosi sull'esperienza, si può stabilire con buona precisione che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta:

VALORE TOTALE = € 525.000,00

Cortenova, 07/05/2026

Distinti saluti

IL TECNICO INCARICATO:

(Geom. Nicoletta Invernizzi)

Documentazione allegata :

- ☐ Schede Catastali;
- ☐ Visura Catastale;
- ☐ Pratiche edilizie e agibilità;

Collegio Geometri
e Geometri Laureati
della Provincia di Lecco



Iscrizione Albo
N. 546

Geometra

INVERNIZZI NICOLETTA





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

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

Cron. N° 1373/2026

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2026 addì 16 giugno in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparsa la Sig.ra INVERNIZZI NICOLETTA nata a Lecco in data 30 maggio 1976, residente a Cortenova in via Trento n. 15 identificato con C.I. n° AN1674849 rilasciata dal sindaco di Cortenova (LC) in data 31.10.2006 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



(*) falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico.

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.

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. LC0052198 del 07/05/2026

Comune di Cortenova

Via Provinciale

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione: COR

Foglio: 4

Particella: 4601

Subalterno: 1

Compilata da:

Invernizzi Nicoletta

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Lecco

N. 546

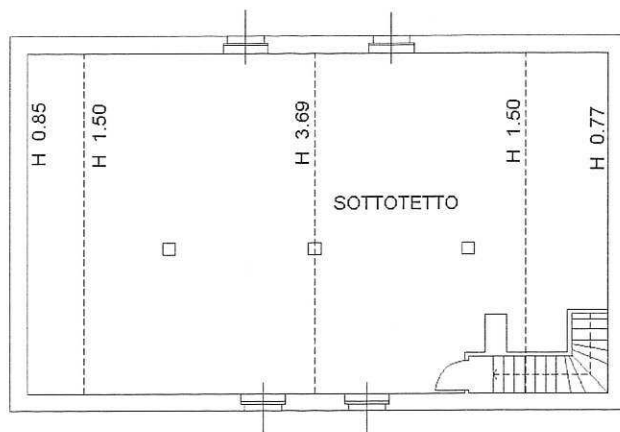
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

ALLEGATO 1 - SCHEDE CATASTALI

PRIMO PIANO/ sottotetto



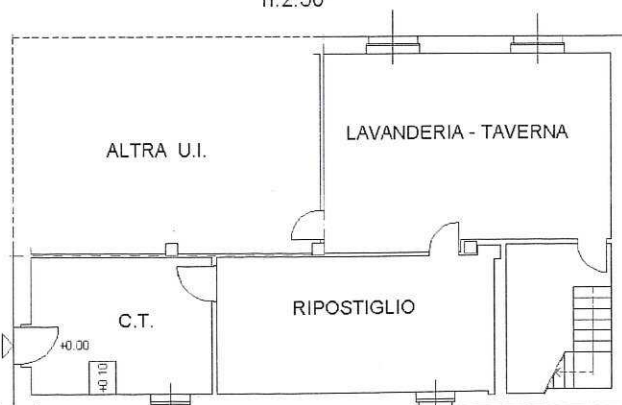
PIANO TERRA

h.2.80



PIANO SEMINTERRATO

h.2.50



Ultima planimetria in atti



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. LC0052198 del 07/05/2026

Comune di Cortenova

Via Provinciale

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione: COR

Foglio: 4

Particella: 4601

Subalterno: 1

Compilata da:

Invernizzi Nicoletta

Iscritto all'albo:
Geometri

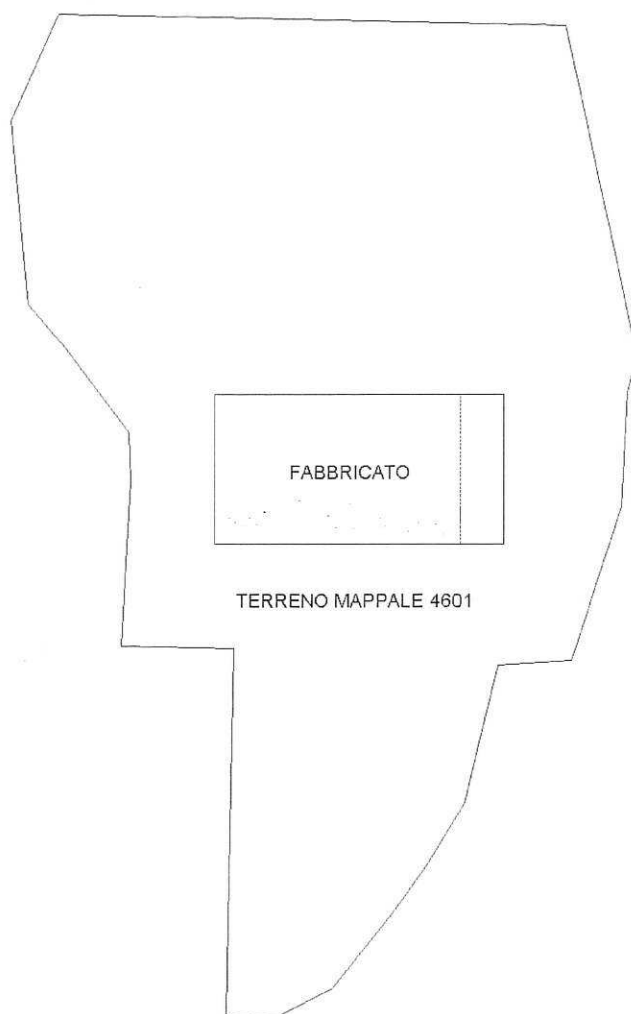
Prov. Lecco

N. 546

Planimetria

Scheda n. 2

Scala 1:500

PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 08/05/2026 - n. T100974 - Richiedente: NVRNLT76E70E507D

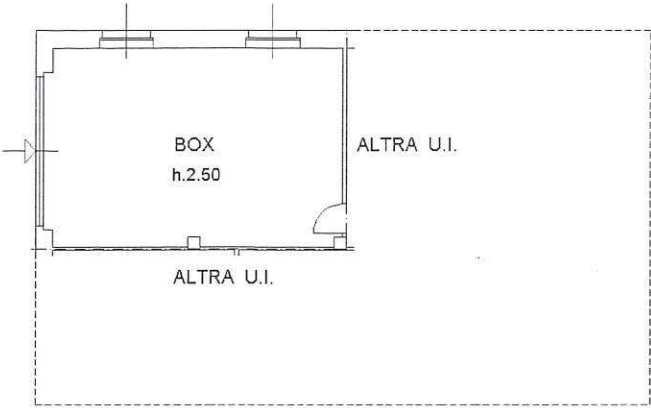
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

PAG. 2

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco	Dichiarazione protocollo n. LC0052198 del 07/05/2026	
	Comune di Cortenova	
	Via Provinciale	civ. 29
Identificativi Catastali:	Compilata da: Invernizzi Nicoletta	
	Sezione: COR	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 4	Prov. Lecco	
Particella: 4601	N. 546	
Subalterno: 2		

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SEMINTERRATO





Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

ALLEGATO 2 - VISURA CATASTALE

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2026

Data: 08/05/2026 Ora: 16.14.28 pag: 1 Segue

Visura n.: T314258/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CORTENOVA (D065) provincia LECCO
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CORTENOVA (Codice D065) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
3	COR	4	4601	1			A/7	3	9,0 vani	Totale: 378 m ² Totale escluse aree scoperte**: 340 m ²	Euro 929,62	VIA PROVINCIALE n. 29 Piano SI-T - 1 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/05/2026 Pratica n. LC0052198 in atti dal 08/05/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52198.1/2026)	Annotazione
4	COR	4	4601	2			C/6	3	43m ²	Totale: 51 m ²	Euro 113,26	VIA PROVINCIALE n. 29 Piano SI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 07/05/2026 Pratica n. LC0052198 in atti dal 08/05/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 52198.1/2026)	Annotazione

- Immobile 1:** Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Totale: vani 9 m² 87 Rendita: Euro 1.139,46



Visura attuale sintetica per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2026

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
SUCCESSIONE EX LEGE di MELESI LUIGI del 10/07/2018 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 90094 registrato in data 08/04/2019 - Trascrizione n. 4371.1/2019 Reparto PI di LECCO in atti dal 23/04/2019			

2. Immobili siti nel Comune di CORTENOVA (Codice D065A) Sezione CORTENOVA Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz.	Dati derivanti da
								Dati Ulteriori
4	9	908		-	CAST FRUTTO 01	00 10		Impianto meccanografico del 09/11/1984
5	9	912		-	PRATO 03	03 80		Impianto meccanografico del 09/11/1984
6	9	913		-	SEMIN ARBOR 03	01 50		Impianto meccanografico del 09/11/1984

Totale: Superficie 1.02.50 Redditi: Dominicale Euro 6,57 Agrario Euro 5,86

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DIRITTI E ONERI REALI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			

DATI DERIVANTI DA

SUCCESSIONE EX LEGE di MELESI LUIGI del 10/07/2018 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 88888 n. 90094 registrato in data 08/04/2019 - Trascrizione n. 4371.1/2019 Reparto PI di LECCO in atti dal 23/04/2019

ALLEGATO 3 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNO



PIANO SEMINTERRATO



BOX





TAVERVA - LAVANDERIA



CENTRALE TERMICA



RIPOSTIGLIO

Geom. Nicoletta Invernizzi

PIANO TERRA



CUCINA

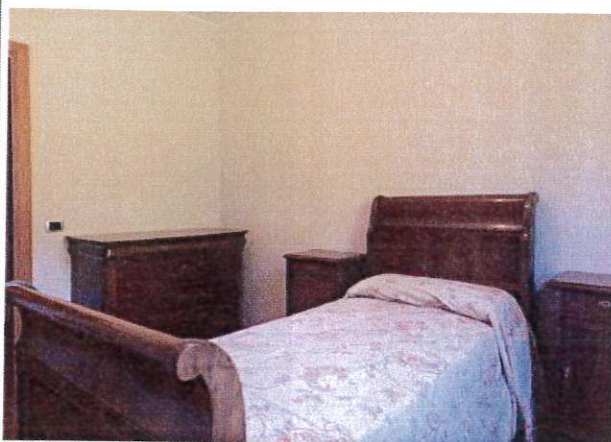


SALA DA PRANZO e SOGGIORNO



CAMERA 1

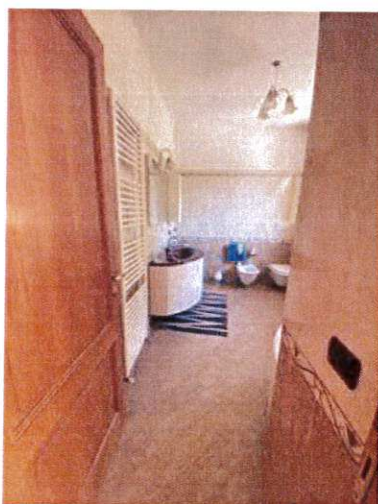




CAMERA 2



CAMERA 3



BAGNO 1



BAGNO 2

PIANO PRIMO / sottotetto



Geom. Nicoletta Invernizzi



Via IV Novembre n. 2 – Maggio di Cremeno - 23814 Lecco
 Cell. +39.339.4128354 - Fax. +39.0341.910415
 C.F.NVR NLT 76E70 E507D - P.I.02430200135
 mail: invernizzinicoletta@libero.it - pec: nicolettainvernizzi@geopec.it