



COMMITTENTE: Elsa Caterina Buzzoni - Ricciardelli Valerio -
Ceppi Domenico nella loro qualità di esecutori
testamentari di MELES TARCISIA (DECUUS)

OGGETTO: PERIZIA IMMOBILI

Via Silvio Pellico, SNC – Cortenova (LC)
Foglio COR/15 Mappale 307- Subalterno 701 e 702
Foglio 9 Mappale 1185

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

- Premessa
- Inquadramento territoriale
- Inquadramento catastale
- Epoca di costruzione - provvedimenti edilizi
- Inquadramento urbanistico
- Descrizione immobile
- Valutazione

PREMESSA

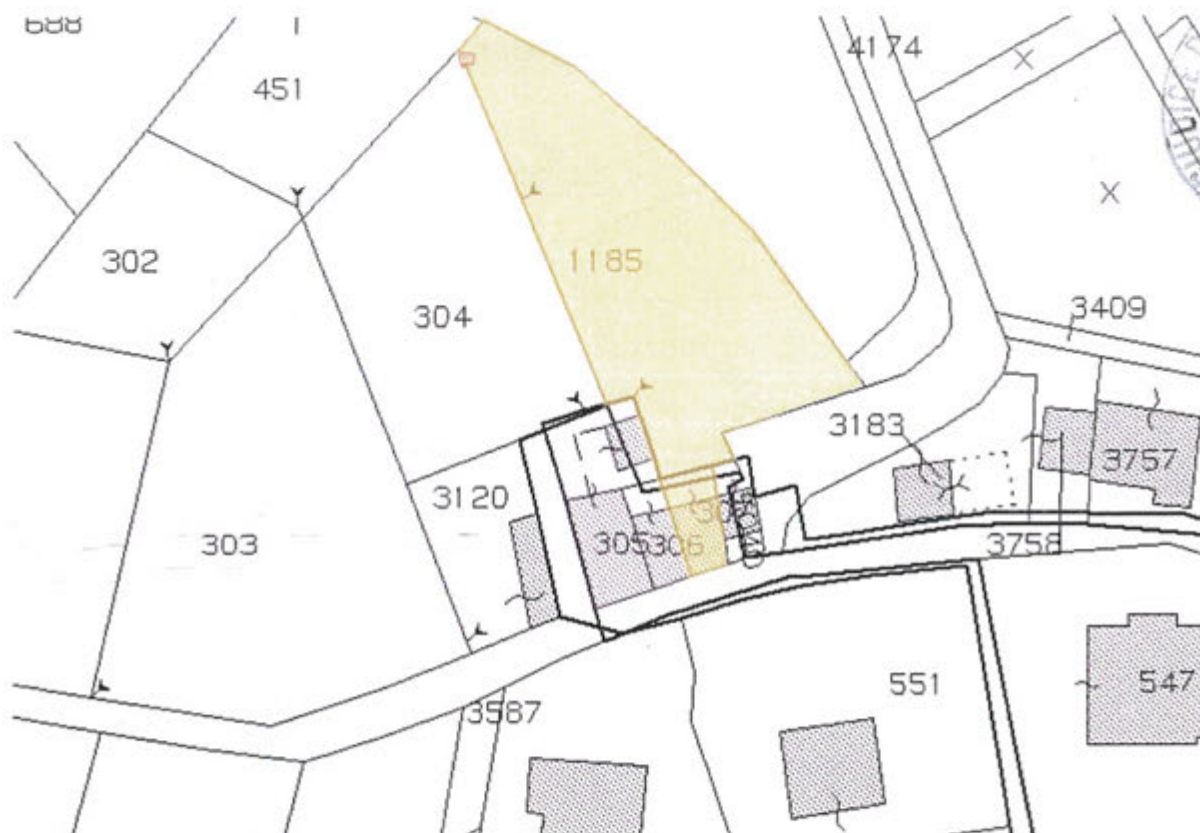
La sottoscritta Geom. Nicoletta Invernizzi, nata a Lecco il 30/05/1976, con studio in Cortenova (LC), Via Trento n. 15, C.F. NVRNLT76E70E507D, iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Lecco al n. 546,

su incarico della signora Elsa Caterina Buzzoni, del Sig. Ricciardelli Valerio e del Sig. Domenico Ceppi nella loro qualità di esecutori testamentari della defunta Sig.ra Melesi Tarcisia, per redigere la presente perizia estimativa al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Sig.ra Melesi Tarcisia, siti nel Comune di Cortenova.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il fabbricato è situato in zona semicentrale del paese di Cortenova sulla via provinciale che collega Cortenova a Parlasco.





Geom. Nicoletta Invernizzi

INQUADRAMENTO CATASTALE

Catasto Fabbricati – Comune di Cortenova:

- Foglio COR/15 – Mappale 307 Sub. 701 Categoria C/2 – Classe 1 – Consistenza 22 mq
- Foglio COR/15 – Mappale 307 Sub. 702 Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza 22 mq

Catasto Terreni:

- Sezione A Foglio 9 – Mappale 1185 – Categoria Prato Classe 1 – mq 910

EPOCA DI COSTRUZIONE – PROVVEDIMENTI EDILIZI:

- PRATICA EDILIZIA N. 850 del 11/06/1962

Nulla osta per sistemazione di stalla con annesso fienile

- CILA N. 37/2020 prot. 4587 del 12.09.2020

Richiesta per sostituzione orditura tetto e manto di copertura esistente.

L'ingresso al box è chiuso con basculante in ferro color grigio ad apertura manuale.

Il pavimento è in calcestruzzo con pareti interne intonacate, e soffitto non intonacato;

I serramenti sono in ferro e vetro risalenti all'epoca di costruzione (anni '60);

La cantina al piano interrato ha porta d'ingresso in legno e finestra in ferro con vetri rotti.

Il pavimento, le pareti ed il soffitto sono in calcestruzzo.

La facciate necessitano di pitturazione ed i serramenti di essere sostituiti o ristrutturati.

VALUTAZIONE IMMOBILE

Il giudizio complessivo di dotazione e grado di manutenzione e finiture, è definibile medio scarso, sulla base delle considerazioni sopra esposte e della comparazione ai valori sul mercato di immobili simili, al periodo di costruzione, alle finiture dello stesso, nonché, le indicazioni fornite dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate ed il listino FIMA 2025, si è convenuto che lo stesso ha i seguenti valori di mercato:

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:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE	PERCENTUALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO MQ.	PARZIALE	TOTALE
GARAGE (PT)	28,00	100	28,00	600,00	€ 16.800,00	
CANTINA (PT)	28,00	100	28,00	300,00	€ 8.400,00	
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq.			56,00	PREZZO VENDITA	€ 25.200,00	

orato mappale 1185	910	100	910,00	5,00	€ 4.550,00	
SUPERFICIE TOTALE COMMERCIALE mq.			966,00	PREZZO VENDITA	€ 4.550,00	

TOTALE VALORE

€ 29.750,00

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

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 mercato dell'immobile oggetto di stima risulta:

VALORE TOTALE = € 30.000,00

Dalla visione della pratica autorizzativa si ritiene l'immobile è conforme dal punto di vista edilizio e catastale

Cortenova, 08/05/2026

Distinti saluti

IL TECNICO INCARICATO:

(Geom. Nicoletta Invernizzi)

Documentazione allegata :

- ☐ Schede Catastali;
- ☐ Visura Catastale;
- ☐ Documentazione Fotografica;





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

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

Cron. N° 1372/2026

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

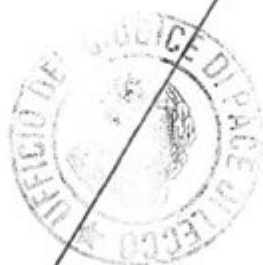


IL CANCELLIERE ESPERTO
EMANUELE GIOVANNI BONANOMI

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

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





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO



ALLEGATO 1 - SCHEDE CATASTALI

Geom. Nicoletta Invernizzi

PRATO



PRATO mappale 1185

FABBRICATO ESTERNO



VISTA DA VIA S. PELLICO



VISTA DAL PRATO A VALLE

BOX PIANO TERRA



CANTINA PIANO INTERRATO



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2026

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di CORTENOVA (D065) provincia LECCO
Soggetto individuato	MELESI Tarcisia (CF: MLSTCS42D54D065I) nata a CORTENOVA (LC) il 14/04/1942

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
1	-COR	15	307	701			C/2	1	22m²	Totale: 28 m²	Euro 28,41	VIA PER PARLASCO n. SNC Piano SI Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	COR	15	307	702			C/6	4	22m²	Totale: 28 m²	Euro 68,17	VIA PER PARLASCO n. SNC Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
													Annotazione
													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.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MELESI Tarcisia nata a CORTENOVA il 14/04/1942	MLSTCS42D54D0651*	(1) Proprieta' 1/1
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

[illegible]

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

Intestazione degli immobili indicati al n.2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	MELESI Tarcisia nata a CORTENOVA il 14/04/1942	MLSTCS42D54D0651*	(1) Proprieta' 1/1

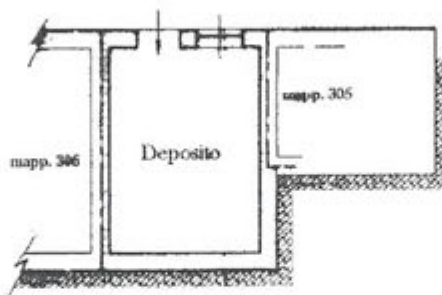
DATI DERIVANTI DA
SUCCESIONE EX LEGE di MELESILUIGI del 10/07/2018 Sede MILANO (MI) Registrazione Volume 8888 n. 90094 registrato in data 08/04/2019 - Trascrizione n. 4374 1/2019 Reparto VI di FCO in atti dal 23/04/2019



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

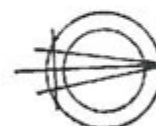
MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORTENOVA via PER PARLASCO civ. SNC



Piano Seminterrato h.2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PAG. 2

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
MASTALI CONRADO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima presentazione: 13/09/2001 - Data: 08/05/2026
Identificativi catastali
Foglio: 15 Formato di acquisizione: fu
n. 307 sub. 701

iscritto all'albo dei Geometri
della provincia di Lecco
Formato stampa richiesto: A4 (210x297)
n. 56

Cor
15
307
701

MODULARIO
F. rig. rend. 487

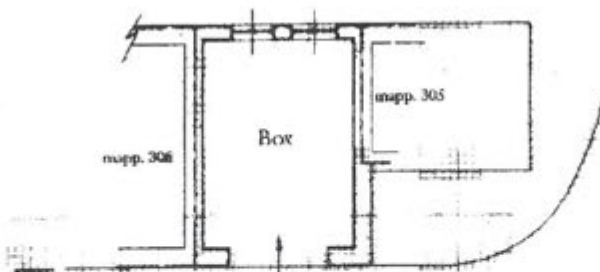


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di CORTENOVA via PER PARLASCO civ. SNC

ALLEGATO 1 - SCHEDE CATASTALI



Strada Comunale

Piano Terreno h.2.80

ORIENTAMENTO



PAG. 1

SCALA DI 1:200

Allegato planimetria in aut.

Denuncia di variazione ☒

Data presentazione: 13/09/2001 - Data: 08/05/2026 - n. T100973 - Richiedente: NVRNLT76E70E507D

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (197X283) Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi catastali

F. 15

Compilata dal GEOMETRA

(Titolo, cognome e nome)

MARCOLO CORRADI

iscritto all'albo dei Geometri

della provincia di Lecco n. 56

RISERVATO ALL'UFFICIO

Corr

15

307

Allegato 01
Catastro del Catastro - Situazione al 08/05/2026 - Comune di CORTENOVA (D065) - Sez. urbana CORR - Foglio 15 - Particella 307 - Suballegato 702 -
XLSA DETT DADI A SCVO - CNIC/ B. 1000 T