

Re Eupilio
VIA VOLTA
13/N



Ministero dell'Economia
e delle Finanze
00023134
00121987
4578-00088
IDENTIFICATIVO
0 1 13 18936

**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA DEL
FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO AD USO
RESIDENZIALE SITO IN COMUNE DI EUPILIO (CO), VIA VOLTA,
3/n, DI PROPRIETA' DELLA**

REMESSA

società _____, con sede a _____, Via _____
_____ ha chiesto al sottoscritto architetto Renato Brambilla, residente
in Eupilio Parini (LC) Via A. Manzoni, n°40, iscritto all'ordine degli architetti
della provincia di Lecco, n°77 – C.F.: BRMRNT45T14BO81J, la valutazione
del suo complesso del fabbricato ad uso residenziale di sua proprietà sito in
Eupilio (CO), Via Volta, n° 13/n.
In seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle
operazioni peritali eseguendo i sopralluoghi e raccogliendo gli opportuni dati
di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.
La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei procedimenti
tecnicici e metodologici seguiti, nonchè dei conteggi effettuati per determinare il
probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il quale sarà
valutato nel suo complesso e nello stato di fatto in cui si trova.

Renato Brambilla

Architetto

ite dal centro abitato della frazione di Penzano, in una zona
erizzata dalla presenza di villini con giardini. E' posto sul ciglio di un
zzo naturale affacciante il lago di Pusiano.

cesso principale è di via A. Volta, corrispondente al civico numero 13/n.

Consistenza immobiliare, caratteristiche costruttive e finiture.

bricato, con tipologia di villino singolo, è composto da quattro alloggi
ibuiti su due piani (due al piano terra e due al piano primo sottostrada) e
n' autorimessa sita nel piano interrato con la capienza di quattro posti auto
; agli spazi di manovra e a un deposito.

costruzione insiste su un' area di 664 mq catastali costituente il lotto n° 7
14 nell'atto di acquisto) del Piano di Lottizzazione denominato
"Iapè" la cui convenzione è stata sottoscritta con il Comune di Eupilio in
a 28/05/1988. Le opere di urbanizzazione sono state completate.

costruzione è stata iniziata nel 1996 e ultimata nel 2008.

quattro alloggi sono così composti:

l' alloggio n° 1, posto al piano terra, è composto da un locale suddiviso in
gresso/cucina/pranzo/soggiorno, da un wc di servizio, e dalla zona notte
mprendente da due camere da letto e il bagno. La S.l.p. commerciale è la
guente: S.l.p. alloggio = mq 100,52 + quota del 5% degli enti comuni

Renato Brambilla

Architetto

alloggio n° 3, posto nel piano primo sottostrada, è composto da un unico
destinato a cucina/pranzo/soggiorno, e dalla zona notte comprendente
camera da letto con il relativo servizio igienico. L'alloggio comprende
un terrazzo con giardino pensile. La S.l.p. commerciale è la seguente:
alloggio = mq 73,77 + quota del 5% degli enti comuni condominiali =
7,45 + quota del 25% del terrazzo/giardino pensile (128 mq x 25% =
32 mq) = **mq 109,45;**

alloggio n° 4, posto nel piano primo sottostrada, è composto da un mono
destinato a cucina/pranzo/soggiorno, da un bagno e da due locali
non abitabili destinati a ripostigli. L'alloggio comprende pure un
terrazzo con giardino pensile. La S.l.p. commerciale è la seguente:
alloggio = mq 52,60 + quota del 60% dei ripostigli (30,21 mq x 50% =
15,10) = mq 67,70 + quota del 5% degli enti comuni condominiali =
3,39 + quota del 25% del terrazzo/giardino pensile (50 mq x 25% =
12,50 mq) = **mq 83,58;**

il piano interrato è destinato all'autorimessa per il parcheggio di quattro
veicoli, agli spazi di manovra accessibili tramite una rampa esterna al
fabbricato e a un vano deposito. La S.l.p. commerciale è di **231,70mq.**
I due alloggi su
tre piani sono collegati da una scala interna centrale, mentre i due alloggi

Renato Brambilla

Architetto

composta da solai in latero-cemento e travi in C.A.; il tetto a falde in
rame; la copertura ha un manto in laterizio (coppi).

finiture:

pareti esterne, termo-coibentate, sono intonacate a civile e tinteggiate con
idropittura; le pareti divisorie interne, realizzate con tavolati in laterizio,
sono intonacate a civile e tinteggiate con idropittura; i soffitti sono intonacati
a civile e tinteggiati con idropittura; i pavimenti sono parte in legno e parte
in piastrelle di ceramica, i pavimenti e i rivestimenti dei bagni con piastrelle
di ceramica smaltata; i pavimenti dei portici e dei viali sono con lastre di
granito naturale porfido, le porte interne in legno al naturale i serramenti delle
finestre sono in legno rovere con vetro-camera.

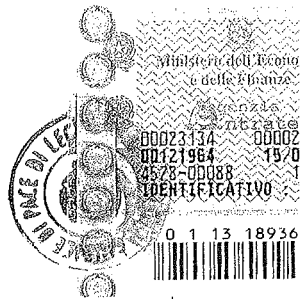
I bagni sono completi di apparecchi igienico sanitari quali: lavabo, vaso,
bidet, vasca o doccia e con rubinetteria manuale per l'erogazione di acqua
calda e fredda.

L'impianto di riscaldamento dei singoli alloggi è tipo autonomo con caldaie
a gas-metano.

La superficie lorda di pavimento dei due piani abitabili, comprendente la
galleria interna, i ripostigli e il vano tecnico comune è di 358,60 mq, mentre la

Renato Brambilla

Architetto



FABBRICATI

catasto dei fabbricati, a seguito di denuncia Docfa n° CO0273796 del 10/2005, presentata all'Agenzia del Territorio di Como, il fabbricato risulta ancora identificato con la originaria suddivisione in due alloggi che nei quattro realizzati:

ez. Penzano - fg 4 - mapp. 2010 sub 5 - via Volta. P. T-S1 - cat. A/7 - classe 2[^] - consistenza 7,5 vani - sup. cat. mq 150 - rendita € 852,15;

ez. Penzano - fg 4 - mapp. 2010 sub 6 - via Volta. P. T-S1 - cat. A/7 - classe 2[^] - consistenza 8,0 vani - sup. cat. mq 171 - rendita € 908,96;

ez. Penzano - fg 4 - mapp. 2010 sub 7 - via Volta. P. -S2 - cat. C/2 - classe U - consistenza 180 mq - sup. cat. mq 203 - rendita € 390,44.

immobile, in seguito alla denuncia di variazione da due a quattro unità abitative, la nuova denuncia di variazione, che dovrà essere presentata all'Agenzia delle entrate, sarà così identificato:

comune di Eupilio - sezione di Penzano - Foglio 4 - particella 2010

alloggio n° 1: (sub. 708) - U - A/2 - T - 3 - 5,5 - 101 - 553.90 €

alloggio n° 2: (sub. 709) - U - A/2 - T - 3 - 3 - 55 - 302.13 €

alloggio n° 3: (sub. 706) - U - A/2 - S1 - 2 - 4 - 73 - 340,86 €

Renato Brambilla

Architetto

i comuni:

la interna comune: con il sub. 710

rsello posti auto e intercapedine P 2° sottostrada: con il sub. 711

le d'ingresso, giardino: con il sub.1

le esterne, intercapedini P 1° sottostrada: con il sub. 3

posito esterno: con il sub. 4

2)-Titoli, vincoli, servitù

mmobile è pervenuto in proprietà dell'Ediltecnica allo stato "rustico" in

za di atto notarile di compravendita della dott.ssa _____ da

data 07/11/2007 - rep. n° 29619, raccolta n° 6362, registrato a Erba il

/11/2007 n° 1773, trascritto a Lecco il 12/11/2007° 20892/12528.

territorio del Comune di Eupilio, in cui l'immobile si trova, è sottoposto

a tutela del Paesaggio di cui al D.Lgs 22/01/2004, n° 42 (Codice dei beni

lturali e del paesaggio).

3)-Autorizzazione comunale e regolarità edilizia

fabbricato è stato costruito sul Lotto n° 7 del Piano di Lottizzazione

nominato "Tajapè" in forza dei seguenti atti amministrativi:

oncessione Edilizia n° 468 del 07/02/1996;

ermesso di Costruire in sanatoria n° 1205 del 17/09/2007

Renato Brambilla

Architetto

orne tendenti a modificare il numero delle unità abitative, da tre a quattro
oggi. Dette modifiche interne rientrano nel grado d'intervento della
manutenzione straordinaria" come definito all'art. 27 -comma 1 – lettera b)
la Legge Urbanistica Regionale n°12/2005, quindi legittime anche senza il
lo abilitativi ai sensi dell'art. 17 della Legge 11/11/2014, n. 164.
ll'esame dei progetti approvati risultano alcune finestre leggermente
ostate. Queste difformità sono sanabili senza difficoltà.
edificio, salvo le variazioni interne e la difformità di alcune finestre, risulta
nforme ai progetti approvati dal Comune di Eupilio.

4)-Dati Urbanistici

el vigente P.G.T. del Comune di Eupilio l'immobile è ricompreso nel
ssuto di recente formazione - ambiti prevalentemente residenziali – C –
ssuti urbani contemporanei – Classe 2 media densità

-PROCESSO DI VALUTAZIONE

1)Scopo della stima

copo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato
el compendio immobiliare, da effettuarsi frazionatamente.

l'immobile è ubicato in una zona fra le più pregiate e richieste per abitazioni,
anzi nonostante la crisi economica che da alcuni anni ha investito il mercato

Renato Brambilla

Architetto

nobiliare" F.I.M.A.A. della provincia di Como pari a 1.507 €/mq.

ggiore valore giustificato dalla tipologia della palazzina, simile a una
letta singola, inoltre ubicata in un Piano di Lottizzazione composto
clusivamente da villini singoli. Il valore di detta proprietà è così
stizzabile:

lloggio n° 1 sito al P.T. (sub. 708):

l.p. commerciale = mq 105,54

alore = mq 105,54 x €/mq 1.900 = 200.526 €

lloggio n° 2 sito al P.T. (sub. 709):

l.p. commerciale = 59,00 mq

alore = mq 59,00 x €/mq 1.900 = 112.100 €

lloggio n° 3 sito al P1°S (sub. 706):

l.p. commerciale = 109,45 mq

alore = mq 109,45 x €/mq 1.900 = 207.955 €

lloggio n° 4 sito al P1°S (sub. 707):

l.p. commerciale = 83,58 mq

alore = mq 83,58 x €/mq 1.900 = 158.802 €

Autorimessa + deposito:

Renato Brambilla
Architetto



Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA
SED
00023134
00021985
4578-00088
IDENTIFICATIVO
000021A8
15/09/2015
4564F889
0113188
0 1 13 189362 050 6

CONCLUSIONI GENERALI

quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il
scritto è pervenuto alla conclusione che il valore attuale dell'immobile,
data della presente consulenza, cioè al 11 settembre 2015 è di
452,00 € (ottocentocinquemilamilaquattrocentocinquantadue/00).

isio Parini, 11 settembre 2015

h. Renato Brambilla

architetto
Brambilla
Renato
n° 77
Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco