

## PERIZIA DI BENI IMMOBILI IN COMUNE DI COLICO

*Determinazione del più probabile valore di mercato di un fabbricato ad uso residenziale*

### PREMESSA

Il sottoscritto Bruno ing. Luca, in esercizio della professione, con studio a Calolziocorte, in Via Don Carlo Rosa, n. 9 regolarmente iscritto nell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco con il n. 1290, P.IVA 03628110136 e C.F. BRN LCU 88S20 A794 U, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

### RELAZIONE TECNICA

che contiene tutte le osservazioni e le indicazioni inerenti alle caratteristiche del bene, la consistenza, la determinazione dei criteri di stima e la determinazione del valore ordinario. La presente relazione si conclude con la determinazione del più probabile valore di mercato e con la risposta al quesito.

### QUESITO DI STIMA

Il quesito a cui la presente relazione risponde è la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'unità immobiliare di proprietà della società C.B. Real Estate S.r.l., posizionata al piano terzo di un maggiore fabbricato costituito in condominio e denominato *Palazzina Canclini* sito a Colico (LC) in Via Nazionale, civici dal n. 109 al n. 113. L'immobile oggetto di perizia ha l'ingresso dal civico n. 111, anche se catastalmente il subalterno è censito al n. 109. Obiettivo della stima è la determinazione del valore di mercato dell'appartamento, dei box e della cantina che sono attualmente oggetto di liquidazione giudiziale R.G. n. 12/2025 ai sensi della sentenza del Tribunale di Lecco. Il curatore nominato è la dott.sa Elena Francesca Bianconi, con studio in Corso Martiri della Liberazione, n. 31 a Lecco (LC).

### DESCRIZIONE GENERALE

Oggetto della stima è un appartamento posizionato al piano terzo di un maggiore fabbricato costituito in condominio e composto da n. 6 unità abitative, con accesso pedonale dal civico n. 111. La rampa di accesso carrabile alla zona box invece si trova su via Nazionale, a circa 45 metri di distanza dall'accesso pedonale ed è comune anche ad altre proprietà. Il complesso è caratterizzato da quattro piani fuori terra e da un piano interrato destinato alle cantine ed al rimessaggio delle autovetture. L'immobile sul lato nord è adiacente ad una zona utilizzata prevalentemente come parcheggio per autovetture ed in parte come deposito. *“La porzione di sub. 710 (oggi sub. 718) antistante l'edificio, in fregio a via Nazionale, destinata a parcheggio, è da considerarsi assegnata in uso esclusivo e perpetuo alle unità commerciali/terziarie poste al piano terra”* (v. Art. 2 del regolamento di condominio). In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato un sopralluogo conoscitivo presso l'immobile in data 26 novembre 2025. In tali circostanze, sono state rilevate le dimensioni del fabbricato, le caratteristiche strutturali e le finiture di massima dello stesso. Unitamente a ciò si è preso atto dello stato di conservazione dei luoghi e della manutenzione generale del complesso edilizio. A seguito di tali indagini si esprime quindi il parere motivato, per la determinazione del *più probabile valore di mercato* dell'immobile, nello stato in cui si trova e alla data odierna.

### DATI CATASTALI

Si riporta l'inquadramento catastale per i beni immobili, oggetto della presente perizia estimativa. Si ribadisce nuovamente che catastalmente l'immobile è censito al civico n. 109 anziché al civico n. 111.

#### Immobile residenziale

Comune censuario di Colico (C839), Via Nazionale n. 109, Piano 3, Sezione COL, Foglio 5, Part. 688, Sub. 706, Categoria A/2, Cl. 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 66 m<sup>2</sup>, Superficie escluse le aree scoperte 64 m<sup>2</sup>, Rendita € 423,49. Proprietà (1/1): C.B. Real Estate S.r.l. sede di Colico C.F. 03288510138. Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla visura catastale n. T182241/2025 del 17 novembre 2025, eseguita in seguito all'affidamento dell'incarico professionale. Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE

NEL CLASSAMENTO del 19/11/2015 Pratica n. LC0114193 in atti dal 19/11/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 47786.1/2015).

#### **Box 1**

Comune censuario di Colico (C839), Via Nazionale, n. 109, Piano S1, Sezione COL, Foglio 5, Part. 688, Sub. 731, Categoria C/6, Cl. 2, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 14 m<sup>2</sup>, Rendita € 72,51. Proprietà (1/1): C.B. Real Estate S.r.l. sede di Colico C.F. 03288510138. Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla visura catastale n. T183318/2025 del 17 novembre 2025, eseguita in seguito all'affidamento dell'incarico professionale. Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/08/2023 Pratica n. LC0057191 in atti dal 07/08/2023 Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3431413.04/08/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 57191.1/2023).

#### **Box 2**

Comune censuario di Colico (C839), Via Nazionale, n. 109, Piano S1, Sezione COL, Foglio 5, Part. 688, Sub. 732, Categoria C/6, Cl. 2, Consistenza 16 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 17 m<sup>2</sup>, Rendita € 89,24. Proprietà (1/1): C.B. Real Estate S.r.l. sede di Colico C.F. 03288510138. Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla visura catastale n. T183754/2025 del 17 novembre 2025, eseguita in seguito all'affidamento dell'incarico professionale. Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/08/2023 Pratica n. LC0057191 in atti dal 07/08/2023 Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3431413.04/08/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 57191.1/2023).

#### **Cantina**

Comune censuario di Colico (C839), Via Nazionale, n. 109, Piano S1, Sezione COL, Foglio 5, Part. 688, Sub. 733, Categoria C/2, Cl. 1, Consistenza 10 m<sup>2</sup>, Superficie catastale totale 11 m<sup>2</sup>, Rendita € 23,76. Proprietà (1/1): C.B. Real Estate S.r.l. sede di Colico C.F. 03288510138. Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla visura catastale n. T184294/2025 del 17 novembre 2025, eseguita in seguito all'affidamento dell'incarico professionale. Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/08/2023 Pratica n. LC0057191 in atti dal 07/08/2023 Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3431413.04/08/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 57191.1/2023).

#### **Bene comune non censibile ai subalterni 731, 732, 733 - Passaggio comune**

Comune censuario di Colico (C839), Via Nazionale, n. 109, Piano S1, Sezione COL, Foglio 5, Part. 688, Sub. 735. Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/08/2023 Pratica n. LC0057191 in atti dal 07/08/2023 Prot. NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 3431413.04/08/2023 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 57191.1/2023).

### **INQUADRAMENTO GENERALE**

L'immobile è ubicato nella zona centrale del Comune di Colico, i principali servizi sono facilmente raggiungibili senza l'utilizzo di mezzi di trasporto. Nelle immediate vicinanze si riscontrano negozi di piccola/media distribuzione e la stazione ferroviaria. Il fabbricato ubicato nelle vicinanze del lago, raggiungibile a piedi in pochi minuti di percorrenza, affaccia sulla pubblica strada provinciale SP72 ad alta percorrenza denominata *Via Nazionale* che permette il veloce collegamento con i paesi limitrofi.

### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE**

La zona è caratterizzata prevalentemente da fabbricati di tipo civile e commerciale. Esternamente sono presenti diverse aree ad uso collettivo. Le principali aree verdi presenti nelle vicinanze sono di pubblica proprietà. L'accesso e il deflusso delle autovetture dall'immobile avvengono tramite Via Nazionale, strada ad alta percorrenza e con velocità contenuta nei limiti di 50 km/h, destinata principalmente al collegamento veloce. Si evidenziano diverse attività commerciali e di vicinato, oltre a servizi pubblici e privati, quali ad esempio un supermercato di media dimensione, la stazione ferroviaria, alcuni istituti di credito, il terminal traghetti e alcune attrazioni turistiche di Colico, quali il lungolago e le spiagge. Tutti i servizi sono facilmente raggiungibili a piedi in pochi minuti (*nel raggio di 500 mt*). Negli ultimi anni la cittadina ha di molto sviluppato la propria vocazione turistica con una conseguente crescita.

## CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'appartamento si raggiunge direttamente dalla pubblica Via Nazionale, con ingresso dal civico n. 111. Per l'accesso al piano è presente una scala in calcestruzzo, rivestita in pietra e posta in posizione centrale, oltre ad un ascensore che serve ogni piano della palazzina. Il portoncino di accesso all'immobile è in vetro, mentre quello di accesso all'appartamento oggetto di perizia non è blindato ma è in legno da 4 cm. L'appartamento si articola nel seguente modo: cucina e soggiorno con terrazzo a pozzo, due camere, disimpegno e un bagno. L'appartamento presenta un soffitto "a capanna" con altezza variabili tra 120 cm ai lati e 325 cm sotto trave. L'assito invece corre da quota 158 cm a quota 371 cm. Travi e assito sono a vista in legno di abete, sono protetti con finitura superficiale ma non sono tinteggiati.

Le strutture portanti sono in cemento armato, mentre le tamponature perimetrali e i tramezzi interni sono in laterizio. Le finiture interne sono del tipo civile ad intonaco. La pavimentazione dell'immobile è in gres. L'impianto elettrico è del tipo civile sottotraccia. L'appartamento è dotato di sistema idrico-sanitario e di impianto di riscaldamento a pavimento centralizzato. L'impianto di raffrescamento è predisposto per essere autonomo del tipo a "split" e non canalizzato. I serramenti sono in legno con doppio vetro. Non si riscontra la presenza di persiane o tapparelle in nessuna delle aperture. I due lucernari presenti nelle due camere da letto sono in legno. Le finiture sono buone e nella media se confrontate con immobili simili della stessa epoca.

In fase di sopralluogo è emersa la presenza di due macchie di umidità: la prima nel locale soggiorno in corrispondenza del serramento del terrazzo a pozzo, la seconda in camera da letto in corrispondenza della doccia. Si riscontra inoltre la presenza di alcune piccole fessure in corrispondenza delle tramezzature del locale corridoio, le quali non hanno carattere strutturale ma solo estetico.

Confrontando lo stato realizzato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento della perizia, non si sono riscontrate delle difformità nella geometria dell'appartamento. Tuttavia, bisogna evidenziare che i documenti depositati presso il Comune di Colico comprovanti lo stato assentito mostrano delle difformità importanti (*diversa distribuzione e chiusura di un terrazzo a pozzo*).

Al piano interrato sono presenti due box ed una cantina di pertinenza, oltre ad uno spazio comune ai tre. L'accesso avviene direttamente dalla scala condominiale attraverso una porta in legno. La pavimentazione è in battuto di cemento e le pareti perimetrali sono in calcestruzzo o in prismi facciavista non intonacati. L'impianto elettrico è del tipo civile canalizzato "a vista". A parete ed a soffitto si riscontra il passaggio di alcune condotte termiche ad uso condominiale e/o privato. La chiusura dei box avviene grazie ad un portone sezionale automatizzato di dimensioni pari mm 4310 x h.2350. Sul punto è opportuno evidenziare che ad oggi non sono presenti tramezzature di separazione tra i vari subalterni (731,732,733 e 735). Lo spazio risulta essere comune ed indiviso.

Confrontando lo stato realizzato con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, al momento della perizia, si sono riscontrate delle difformità nella geometria dei box e della cantina. Anche nei documenti depositati presso il Comune di Colico e comprovanti lo stato assentito sono presenti delle difformità (*diversa distribuzione interna e mancata perimetrazione del passaggio comune*).

Lo stato di conservazione dello stabile e degli immobili oggetto di perizia è buono, anche se si riscontra sulla la facciata verso nord una marcata presenza di muffe che andrebbero rimosse per garantirne la corretta conservazione della stessa nel corso dei prossimi anni.

## CLASSIFICAZIONE ENERGETICA

Al momento l'immobile oggetto di perizia non dispone di una classificazione energetica redatta ai sensi del metodo di calcolo Cened+ 2.0 previsto dalla DGR 17 luglio 2015 n. 3868 della Regione Lombardia. Si segnala tuttavia per completezza che in data 22.09.2023 l'appartamento al sub. 734 (*anch'esso posto al piano sottotetto, con metrature analoghe e con medesimo impianto di generazione*) è stato certificato in classe A1 dal geom. Ravelli Alessandro. Sebbene non veritiero questo costituisce un parametro di riferimento.

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE**

Con riferimento al sopralluogo in sito, sulla base e del progetto reperito nonché delle schede catastali depositate, sono state verificate le dimensioni dei locali nonché delle metrature. Di seguito viene riportato il calcolo analitico delle superficie, operazione necessaria per la determinazione del valore di stima. Le metrature reali sono state moltiplicate per dei coefficienti di parametrizzazione, definiti per ottenere le relative superfici di calcolo. Si segnala per completezza che essendo presenti alcune difformità, per la determinazione delle superfici ci si è basati sull'effettivo stato di fatto rilevabile in loco.

**APPARTAMENTO**

Sup. locali	mq.	76,45*	x	indice: 1,00	=	mq.	76,45
Sup. balcone	mq.	6,20	x	indice: 0,50	=	mq.	3,10
Superficie ragguagliata complessiva					=	<b>mq.</b>	<b>79,55</b>

\*Metratura effettivamente misurata in fase di sopralluogo.

**BOX AUTO 1**

Superficie	mq.	14,00	x	indice: 1,00	=	mq.	14,00
Superficie ragguagliata complessiva					=	<b>mq.</b>	<b>14,00</b>

**BOX AUTO 2**

Superficie	mq.	17,00	x	indice: 1,00	=	mq.	17,00
Superficie ragguagliata complessiva					=	<b>mq.</b>	<b>17,00</b>

**CANTINA**

Superficie	mq.	11,00	x	indice: 0,30	=	mq.	3,30
Superficie ragguagliata complessiva					=	<b>mq.</b>	<b>3,30</b>

**B.C.N.C. – Passaggio comune**

Superficie	mq.	10,40	x	indice: 0,50	=	mq.	5,20
Superficie ragguagliata complessiva					=	<b>mq.</b>	<b>5,20</b>

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Preso atto del quesito di stima e delle caratteristiche del bene da valutare si ritiene che il miglior metodo per la determinazione del *più probabile valore di mercato*, sia un approccio basato su una stima sintetica mono-parametrica, per comparazione di beni. La comparazione verrà effettuata con altre proprietà ubicate nelle vicinanze del bene da stimare, che sono state recentemente compravendute oppure che sono state offerte sul mercato immobiliare. I beni di confronto hanno caratteristiche *simili* al bene oggetto di studio.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO – Stima sintetica mono parametrica**

Per la determinazione del valore unitario ci si rifà a diverse fonti di comprovata validità.

**1. INDICAZIONI DELLE BANCHE DATI CATASTALI – VALORI PREDITTIVI MEDI**

Sulla base dei dati reperiti presso la banca dati catastale delle quotazioni immobiliari della Provincia di Lecco, per il primo semestre dell'anno 2025 (*ultimo disponibile*), a Colico in zona B2 Centrale - Centro edificato le abitazioni di tipo civile in condizioni di conservazione "*normali*" hanno un valore di mercato compreso tra i 1.250 €/m<sup>2</sup> e i 1.750 €/m<sup>2</sup>. Le abitazioni di tipo civile in condizioni di conservazione "*ottime*" hanno un valore di mercato compreso tra i 1.800 €/m<sup>2</sup> e i 2.200 €/m<sup>2</sup>. Le abitazioni di tipo economico hanno un valore di mercato compreso tra i 900 €/m<sup>2</sup> e i 1.200 €/m<sup>2</sup>. Per i box il valore di mercato è invece compreso tra 1.000 €/m<sup>2</sup> e 1.300 €/m<sup>2</sup>.

Dalla consultazione delle banche dati catastali, preso atto della tipologia del bene oggetto di stima, delle finiture e dello stato di conservazione, in prima battuta si applica un valore pari a **2.000 €/m<sup>2</sup>** per l'appartamento e un valore pari a **1.150 €/m<sup>2</sup>** per il box.

## 2. CONFRONTO CON BENI SIMILI - VALORI IN VIA DI DEFINIZIONE POSTI AD OGGI SUL MERCATO

Si riportano di seguito i valori di mercato per beni *simili* recentemente posti sul mercato nella zona.

Colico – Prezzo di vendita unità immobiliari <i>simili</i>					
Bene <i>simile</i>	Locali	Bagni	Sup. [m <sup>2</sup> ]	Valore di mercato [€]	Link utili
1	3	1	72	216.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124710391/">https://www.immobiliare.it/annunci/124710391/</a>
2	2	1	42	128.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124710401/">https://www.immobiliare.it/annunci/124710401/</a>
3	2	1	51	155.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124710393/">https://www.immobiliare.it/annunci/124710393/</a>
4	3	1	80	190.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/100571266/">https://www.immobiliare.it/annunci/100571266/</a>
5	3	1	70	150.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/80455579/">https://www.immobiliare.it/annunci/80455579/</a>
6	3	2	96	215.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124522843/">https://www.immobiliare.it/annunci/124522843/</a>
7	4	2	88	160.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/121186458/">https://www.immobiliare.it/annunci/121186458/</a>
8	2	1	46	125.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/110416073/">https://www.immobiliare.it/annunci/110416073/</a>
9	3	2	101	248.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124364979/">https://www.immobiliare.it/annunci/124364979/</a>
10	3	1	77	190.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/121651472/">https://www.immobiliare.it/annunci/121651472/</a>
11	3	2	75	100.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124749151/">https://www.immobiliare.it/annunci/124749151/</a>
12	3	2	85	80.000	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/124749149/">https://www.immobiliare.it/annunci/124749149/</a>
Totale			883	1.957.000	

Il prezzo medio degli appartamenti *simili*, recentemente posti sul mercato, è pari a **2.216,31 €/m<sup>2</sup>**.

## 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE F.I.M.A.A. - VALORI CALCOLATI SUL VENDUTO REALE

Sulla base dei dati reperiti sull'ultimo Borsino immobiliare pubblicato (anno 2025) – *Rilevazione prezzi mercato immobiliare* redatto da F.I.M.A.A. Lecco e da Confcommercio Lecco è stato possibile ricavare i prezzi di mercato calcolati sul venduto per la zona. In particolare, a Colico – zona *Residenziale Centro* le abitazioni di tipo residenziale “*nuove*” hanno un valore di mercato compreso tra i 3.200 €/m<sup>2</sup> e i 3.400 €/m<sup>2</sup>. Le abitazioni di tipo residenziale “*recenti*” hanno un valore di mercato compreso tra i 2.000 €/m<sup>2</sup> e i 2.700 €/m<sup>2</sup>. Le abitazioni di tipo residenziale tra i “*16 e 35 anni*” hanno un valore di mercato compreso tra i 1.500 €/m<sup>2</sup> e i 1.900 €/m<sup>2</sup>. Le abitazioni di tipo residenziale di età “*maggiore a 35 anni*” hanno un valore di mercato compreso tra i 1.000 €/m<sup>2</sup> e i 1.400 €/m<sup>2</sup>. Per i box, il prezzo a corpo varia tra un minimo di € 15.000 e un massimo di € 25.000.

Dalla consultazione del Borsino immobiliare, preso atto della tipologia del bene oggetto di stima, in prima battuta si applica un valore pari a **2.350 €/m<sup>2</sup>** per l'appartamento e un valore pari ad **€ 20.000** per il box.

Facendo la media dei tre valori sopra riportati (*Banche dati, Beni Simili e Borsino*), ottenuti da fonti differenti, si ottiene un valore unitario pari a 2.188,77 €/m<sup>2</sup>, arrotondabile a **2.200 €/m<sup>2</sup>** per l'appartamento ed un valore pari **1.200 €/m<sup>2</sup>** per i box.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE ORDINARIO

Sulla base della superficie precedentemente calcolata e sulla base dei valori unitari è possibile ricavare il prezzo di mercato dell'immobile.

<u>Appartamento:</u>	79,55 m <sup>2</sup>	x	2.200 €/m <sup>2</sup>	=	€ 175.010,00
<u>Box auto 1:</u>	14,00 m <sup>2</sup>	x	1.200 €/m <sup>2</sup>	=	€ 16.800,00
<u>Box auto 2:</u>	17,00 m <sup>2</sup>	x	1.200 €/m <sup>2</sup>	=	€ 20.400,00
<u>Cantina:</u>	3,30 m <sup>2</sup>	x	2.200 €/m <sup>2</sup>	=	€ 7.260,00
<u>BCNC:</u>	5,20 m <sup>2</sup>				

Valutazione effettuata in funzione dell'effettiva destinazione d'uso presente presso l'immobile. Si precisa che il BCNC non è stato valorizzato in quanto, malgrado lo stato dei luoghi, non sarà soggetto a cessione.

L'immobile oggetto di stima presenta pertanto un valore *ordinario* pari ad **€ 219.470,00**

## MODIFICHE AL VALORE ORDINARIO

Si analizzano ora delle variazioni al valore *ordinario*. Tale valutazione serve per meglio caratterizzare il valore precedentemente trovato, parametrandolo sulla base delle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di perizia.

## COMODI E SCOMODI SUL VALORE ORDINARIO

Sulla base delle indagini effettuate si stimano delle maggiorazioni o delle diminuzioni percentuali in base alle caratteristiche proprie dell'immobile oggetto di perizia. In particolare, si evidenziano le finiture interne di qualità (*es. aria condizionata, riscaldamento a pavimento, ecc.*) recentemente realizzate e che non necessitano di particolari interventi manutentivi. Per tali ragioni si applica quindi un *comodo*, ovvero una variazione percentuale nell'ordine del + 2,00 % al fine di quantificare e qualificare le caratteristiche riscontrate nell'appartamento, ben superiori alla media se confrontate con immobili simili ad oggi posti sul mercato immobiliare di Colico.

Il *più probabile valore* dell'immobile è individuabile in € 219.470,00 x + 2,00 % = **€ 223.859,40**

## AGGIUNTE E DETRAZIONI AL VALORE ORDINARIO

L'Amministratrice ha fornito allo scrivente copia dell'ultimo verbale dell'assemblea condominiale. L'aggiudicatario tenga conto di spese condominiali a proprio carico nell'ordine al più di € 7.000,00. Tali spese dovranno essere determinate in funzione dell'effettiva data di vendita.

Sulla base del sopralluogo effettuato in loco, dopo attento confronto con la documentazione reperita mediante l'accesso agli atti amministrativi, sono state rilevate alcune difformità a livello urbanistico, edilizio e catastale che dovranno necessariamente essere sistemate da un professionista abilitato. Si segnala un procedimento di sanatoria edilizia, presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Colico, ad oggi sospeso per mancanza di integrazioni. Tale procedimento se completato porterà alla piena regolarizzazione dell'immobile. Ai costi del professionista andranno aggiunte le sanzioni che verranno emesse e i costi relativi all'aggiornamento catastale dei vari subalterni. Tali costi a carico dell'aggiudicatario possono quantificarsi nell'ordine di circa € 7.000,00 - € 8.000,00.

## VERIFICHE URBANISTICHE E EDILIZIE

Dall'accesso agli atti amministrativi sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative all'immobile:

Pratiche concluse

- **Domanda di edificazione dell'immobile** - Presentata in data 03.10.1962 - Progetto approvato in data 07.01.1963 con provvedimento n. 83 - Inizio lavori in data 25.02.1963 - Fine lavori in data 10.09.1964
- Abitabilità - Rilasciata a completamento dell'edificazione in data 15.11.1964
- Pratica n. 13 del 13.01.1977 - Sostituzione tettoia esistente in legno con una nuova tettoia più ampia in prefabbricato di ferro
- Permuta di servitù - Repertorio n. 9513 del 03.05.2001, registrato a Lecco il 14.05.2001 al n. 999 e trascritto a Como il 25.05.2001 al n. 11439 d'ord. e al n. 8372 particol. Permuta di servitù volte alla riduzione della distanza edificatoria tra gli immobili e all'istituzione di una servitù permanente di passaggio pedonale e carroia (doc. reperito ed allegato alla P.E. 114/12)
- **S.C.I.A. prot. 3706 del 25.02.2011 P.E. 47/11** – Restauro e risanamento conservativo dell'immobile per la realizzazione di sole opere interne. Nota: Pratica presentata dalla società Immobiliare 90 S.r.l. e lavori ultimati dalla società CB Real Estate S.r.l. in data 24.05.2017
- In data 08.06.2011 è stato segnalato il cambio di intestatario - Acquisto dell'immobile da parte della società CB Real Estate S.r.l. con atto del Notaio dott. Nuzzo - Repertorio n. 60382, Raccolta n. 141915 registrato a Lecco il 20.06.2011 al n. 6010 e trascritto a Como il 22.06.2011 al n. 16908 d'ord. E al n.10569 particol.
- Integrazione alla S.C.I.A. P.E. 47/11 prot. 2524 del 08.02.2012 – Comunicato il cambio di impresa edile

- Autorizzazione paesaggistica prot. 14977 del 04.08.2011 P.E. 248/11 – *Domanda per “Intervento di ristrutturazione e recupero di sottotetto fabbricato in comune di Colico, Via Nazionale”*
- **D.I.A. prot. 8604 del 11.05.2012 P.E. 114/12** – *Denuncia di Inizio Attività avente ad oggetto: “Intervento di ristrutturazione e recupero di sottotetto fabbricato in comune di Colico, Via Nazionale”*
- Integrazione alla D.I.A. P.E. 114/12 prot. 12152 del 12.07.2012 - *Pagamento oneri e costi di costruzione*
- Comunicazione di inizio lavori D.I.A. P.E. 114/12 prot. 12842
- Comunicazione Attività Edilizia Libera prot. 172 del 08.01.2015 – *Opere interne di manutenzione straordinaria in variante alla D.I.A. P.E. 114/12. Modifica negozi al piano terra per renderli indipendenti*
- Fine lavori parziale prot. 7095 del 29.04.2015 – *Certificato finale di collaudo parziale e comunicazione di fine dei lavori in data 01.04.2015. Relativa ai soli sub. 712-713 (p. terra)*
- **S.C.I.A. prot. 15297 del 15.09.2016 P.E. n. 162/16** – *Segnalazione Certificata di Inizio Attività avente ad oggetto: “Opere di variante in corso d’opera alla denuncia di inizio attività prot. 8604 del 11.05.2012 per interventi di ristrutturazione e recupero ai fini abitativi del sottotetto”.*
- Fine lavori parziale prot. 16093 del 27.09.2016 - *Certificato finale di collaudo parziale e comunicazione di fine dei lavori in data 27.09.2016. Relativa ai soli sub. 714-715-716 (p. primo e interrato)*
- Agibilità prot. 9225 del 26.05.2017 – *Relativa al solo sub. 720 (p. secondo)*
- Agibilità del 14.12.2017 – *Relativa ai sub. 712-713 (p. terra)*
- **C.I.L.A. prot. 15301 del 02.08.2023 P.E. 215/23** – *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata avente ad oggetto: “Manutenzione straordinaria di box esistente, formazione di divisorio per scindere box in due parti e formazione di cantina” (sub. 705 e 707)*
- Domanda di Agibilità prot.18190 del 28.09.2023 – *Relativa al solo sub 734 (p. sottotetto). Pratica improcedibile per difformità con quanto indicato nella D.I.A. P.E. 114/12 (terrazzo aggiuntivo e disposizione interna). Nota: Situazione analogo al sub. 706*

---

Pratiche non ancora concluse

- **Pratica prot. 14591 del 24.07.2024 P.E. 277/24** – *Pratica per la sanatoria del piano sottotetto (sub. 706) e del piano interrato (sub. 731-732-733-735). Pratica presentata dal geom. Bettiga Giuliano. Sono state richieste alcune integrazioni da parte del comune di Colico ma non sono mai state presentate.*  
**ATTENZIONE! Pratica sospesa e non ancora conclusa. Se verrà completata a cura di un professionista abilitato porterà alla piena regolarizzazione degli immobili oggetto di perizia ed al rilascio dell’abitabilità.**

---

In sintesi:

Con riferimento all’accesso agli atti amministrativi effettuato presso il comune di Colico si precisa che - *non essendo la pratica P.E. 277/24 ad oggi conclusa – gli immobili oggetto della presente perizia risultano formalmente difformi e non agibili*. Si evidenziano infatti una diversa distribuzione interna sia per l’appartamento che per i box e le cantine, oltre alla chiusura di un terrazzo a pozzo ed al conseguente aumento di superficie e di volumetria. Per l’ottenimento dell’agibilità bisognerà necessariamente concludere l’iter di sanatoria già avviato ma ad oggi sospeso ed in attesa di integrazione.

## CONCLUSIONI

Sulla base delle indagini e delle valutazioni peritali effettuate, per rispondere al quesito di stima oggetto della presente relazione e concernente la determinazione del più probabile valore di mercato del bene di cui si tratta, il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il più probabile valore di mercato dell'immobile calcolato in € 223.859,40 è arrotondabile per eccesso, alla data della presente relazione, ad **€ 224.000,00** dicensi **duecentoventiquattromila/00**. Si rimanda infine alle spese che si renderanno necessarie sia a livello condominiale che a livello edilizio/sanzionatorio analizzate nei precedenti paragrafi.

Tanto si rassegna in evasione all'incarico affidatoMi.

In fede.

Calolziocorte, lì 14 gennaio 2026

*Il Tecnico incaricato*  
**Dott. Ing. Luca Bruno**



## ALLEGATI

- a) Estratto di mappa;
- b) Elaborato planimetrico;
- c) Visure catastali;
- d) Planimetrie catastali;
- e) Banche dati delle quotazioni immobiliari;
- f) Borsino immobiliare (colico);
- g) Tabelle millesimali;
- h) Documentazione fotografica.