

STUDIO TECNICO FUMAGALLI

GEOM. DAVIDE FUMAGALLI

ISCRIZIONE ALBO GEOMETRI PR. DI LECCO n. 790

TECNICO/PERITO ALBO CTU – TRIBUNALE ORDINARIO DI LECCO – N. ISCR.: 37

C.F.: FMGDVD87H13B729S – P.IVA:03247080132

23900 – Lecco (LC) – Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61/B

Tel. +39 0341/504975 – Cell. +39 334/3654017 – E-Mail Personale: geom.dfumagalli@gmail.com –

E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Studio: segreteria@studiotecnicofumagalli.it

PEC: davide.fumagalli@geopec.it

RELAZIONE TECNICA PERITALE DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

LOTTO 1 - UNICO



L.G. n. 1/2026

TRIBUNALE DI LECCO

Giudice: Dott. DARIO COLASANTI

Curatore: Dott.ssa BARBARA MAPELLI

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790



Geometra
FUMAGALLI
DAVIDE
COLLEGIO
DEI
GEOMETRI
DI LECCO
18.06.2026
11:01:06
GMT+02:00

Lecco, 18/06/2026

RELAZIONE TECNICA PERITALE

PREMESSA.

Il sottoscritto Geometra DAVIDE FUMAGALLI con ufficio in Lecco (LC), 23900 – in Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61B - Cell. 334/3654017 e tel. 0341/504975; E-Mail Diretta: df@studiotecnicofumagalli.it – E-Mail Personale geom.dfumagalli@gmail.com e P.E.C.: davide.fumagalli@geopec.it; iscritto all' Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al numero 790, riceveva incarico dalla Dott.sa Barbara Mapelli quale professionista designato nella Liquidazione Giudiziale – L.G. n. 11/2024 – TRIBUNALE DI LECCO – Giudice Delegato Dott. Dario Colasanti, descrivere, alla data della presente, lo stato di fatto, la consistenza e il valore economico dei beni in Comune di Cernusco Lombardone, alla Via Papa Giovanni XXIII nr.5 e Via Giuseppe Verdi nr. 6/C.

RIEPILOGO VALORE LOTTO UNICO:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = 251.800,00 €

VALORE QUOTA = 251.800,00 €

Data della valutazione: 18/06/2026

U.I.U. in CERNUSCO LOMBARDONE – LC –

LOTTO 1 - UNICO

U.I.U. Fg. 5 – Mapp. 2197 – sub. 706

U.I.U. Fg. 5 – Mapp. 2197 – Sub. 37

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE:

Beni ubicati in Comune di Cernusco Lombardone (Lc) alla Via Papa Giovanni XXIII al civico 5 e alla Via Giuseppe Verdi al civico 6C - Trattasi di bene in Categoria A/10 (Uffici e studi privati) e C/6 (Autorimessa).

Quota oggetto di vendita = 1/1

Intestazione beni accatastati secondo visure catastali e dati secondo visure catastali:

Bene particella 2197 di categoria A10:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bene particella 2197 di categoria C6:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Identificazioni Catastali come da Visure:

C.F. – FG. 5 – MAPP. 2197 – SUB. 706

Categoria A/10 (Uffici e studi privati)

Classe U

Consistenza 9,5 vani

Dati di superficie: Totale 189 mq.

Rendita euro: 2.256,92

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Comune di Cernusco Lombardone (C521) (LC)

Foglio 9 Mappale 2197

C.F. – FG. 5 – MAPP. 2197 – Sub. 37

Categoria C/6 (Autorimessa)

Classe 1

Consistenza 43 mq.

Rendita euro: 155,45

Particella corrispondente al Catasto Terreni:

Comune di Cernusco Lombardone (C521) (LC)

Foglio 9 Mappale 2197

L'accesso alla proprietà avviene dalla Via Papa Giovanni XXIII e dalla Via Giuseppe Verdi 6C ed i beni si trovano interni ad un fabbricato con presenza di diverse altre Unità Immobiliari.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = **251.800,00 €**

VALORE QUOTA = **251.800,00 €**

Data della valutazione: **18/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data della relazione i beni risultano occupati ma in procinto di essere liberati, come riferito dalla Curatela.

Presenti beni mobili NON OGGETTO DI PERIZIA e NON COMPRESI NEI VALORI ASSEGNATI.

4. VINCOLI, ONERI GIURIDICI e PROVENIENZE:

Vincoli, oneri giuridici e provenienze: Per la presente Voce si comunica che sarà discrezione della curatela valutare se produrre o non produrre la relazione ventennale. Non oggetto dell'incarico a me affidato.

5. ALTRE INFORMAZIONI:

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione del lotto e di tutta la documentazione relativa, inclusa la perizia. Ai sensi dell'Art. 2922 c.c., la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e non può essere impugnata per causa di lesione. È espressamente esclusa la garanzia per vizi ai sensi dell'Art. 1490 c.c., nonché qualsivoglia garanzia in relazione alla situazione ambientale, alla destinazione d'uso, alla conformità degli impianti alle norme vigenti.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità, difformità del bene, (anche di natura edilizia e urbanistica e catastale), oneri urbanistici, ecologici o ambientali, di bonifica, necessità di adeguamenti alle normative vigenti in ambito di

prevenzione e sicurezza – anche se occulta o non evidenziata nelle relazioni peritali - non potrà in alcun modo dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, e riduzione del prezzo, rimanendo a carico dell'aggiudicatario gli oneri e le spese necessarie per l'eliminazione degli eventuali vizi, difetti, abusi e bonifiche del bene/dei beni e delle aree. I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, ogni intervento/modifica/sistemazione/aggiornamento/etc. saranno a completo carico del futuro aggiudicatario; nulla sarà imputabile al curatore, al tecnico, ai coadiutori ed alla procedura stessa. Il futuro aggiudicatario è quindi reso edotto che si vende nelle condizioni esistenti del bene, nello stato di fatto e di diritto in cui vige il bene e che la vendita è priva di garanzia per vizi e difetti.

Certificazione APE = Individuato Attestato di Certificazione Energetica Codice Identificativo 97020 – 000058/11 Registrato il 15/10/2011 (Termine validità: 15/10/2021) – Non più valido (Atto APE scaduto).

La certificazione APE nelle procedure concorsuali si può non produrla.

L'accesso alle proprietà avviene da ingresso comune di cui al mappale 2197.

Nel valore indicato si tiene conto delle situazioni che verranno poi indicate ai punti 9 e 10 della presente relazione; il valore indicato presenta una decurtazione in abbattimento in % forfettaria e non esaustivo per le criticità, problemi, etc. presenti nel compendio in vendita a mezzo del Tribunale.

6. ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE:

PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: A seguito di richiesta al Comune di pratiche edilizie dei beni, con richiesta di ricerca dei titoli edilizi, il Comune ha reperito esclusivamente quanto sotto indicato:

- Pratica Edilizia nr. 33/93 per Intervento di sostituzione Edilizia con rilascio di Concessione Edilizia nr. 29/94 del 20/10/1994;
- Comunicazione per opere interne con cambio di destinazione d'uso: pratica archiviata per annullamento per sopravvenuti motivi di ordine economico (protocollo 9559 del 15/11/2010);
- Comunicazione cambio di destinazione d'uso senza opere da uso residenziale ad uso Studio Professionale dell'unità immobiliare descritta (Protocollo nr.10208 del 03/12/2010);
- Autorizzazione di abitabilità nr. 5/96 del 05/07/1996 con contestuale fine lavori (ultimazione al 06/06/1996).

Non sono state reperite e consegnate al sottoscritto perito altre P.E. in riferimento i beni del presente lotto.

Non sono state reperite pratiche di allacci e scarichi acque chiare e nere.

8. SCHEDE CATASTALI BENI:

Seguono schede planimetriche presenti in Agenzia Entrate

SCHEDA PLANIMETRICHE BENI PRESENTI:

MAPPALE 2197 SUB. 706

Data: 20/03/2026 - n. T5503 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco	Dichiarazione protocollata n. LC0191059 del 18/11/2010 Planimetria di u.i.u. in Comune di Cernusco Lombardone Via Giuseppe Verdi civ. 6/C	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 5 Particella: 2197 Subalterno: 706	Compilata da: Bernini Gianpiero Iscritto all'albo: Architetti Prov. Lecco N. 221

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO
h. 2.70

PIANTA PIANO TERZO
h. Variabile

PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h. 2.50

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2026 - Comune di CERNUSCO LOMBARDONE (CS21) - < Foglio 5 - Particella 2197 - Subalterno 706 >
 VIA GIUSEPPE VERDI n. 6/C Piano S1 - 2-3

Ultima planimetria in atti

Data: 20/03/2026 - n. T5503 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

MAPP. 2197 SUB. 37

Data presentazione: 19/12/1995 - Data: 20/03/2026 - n. T5502 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CERNUSCO LOMBARDONE via P. GIOVANNI XXIII civ. S.N.

PIANO INTERRATO
H.=2.50

A.U.I.

CORSELLO COMUNE

A.U.I.

A.U.I.

AUTORIMESSA

A.U.I.

PARTITA 1002
SEZIONE
FOGLIO 5
N° 2197
SUBAL. 37
PORZ.

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

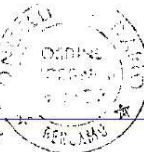
Dichiarazione di N.C. ☒
Ulteriori dichiarazioni ☐

Compilata dal **INGEGNERE**
(Titolo, cognome e nome)
RONCELLI DARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 19/12/1995 - Data: 20/03/2026 - n. T5502 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 2197 sub. 37

Iscritto all'Albo degli **INGEGNERI**
della provincia di **BERGAMO** n. 1839
data 06/12/95 Firma *Dario Roncelli*



Mappe 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2026 - Comune di CERNUSCO LOMBARDONE(C521) - < Foglio 5 - Particella 2197 - Sublotto 37 >
VIA PAPA GIOVANNI XXIII 10 - 21019 SIRMIONE (BS)

MAPPA AEREA



9. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA / CATASTALE:

CATASTALE Mapp. 2197 Sub.706 – Sub.37:

A livello catastale sono presenti diverse difformità.

Sono da rettificare / sistemare le quote di altezza dei locali e c'è difformità al piano secondo per presenza di una parete non rappresentata in pianta: durante il sopralluogo si riscontra al p.2 una parete divisoria in vetro e metallo (che divide l'open space in ingresso e ufficio) non inserito in scheda catastale.

A livello di EDM si dovrebbe riverificare le assegnazioni dei mappali con controllo catastale dei beni e se necessario, rettifica/sistemazione EDM.

La scheda presenta poi degli errori di dati metrici di altezza che non corrispondono a quanto rilevato in loco durante il sopralluogo.

Dati di sistemazione:

Tempistica: circa 90 gg

Difficoltà: medio

Costi presunti: 2.000,00 € oltre oneri vari, tasse, diritti, iva

EDILIZIA mapp. 2197 sub. 706:

A livello edilizio si segnala che per il bene mapp. 2197, la parete presente al piano 2 che divide ingresso e ufficio, non è stata autorizzata a livello comunale, infatti, secondo la pratica 29/94, tale manufatto non è stato autorizzato.

Agli atti è presente una comunicazione di inizio lavori per opere di manutenzione straordinaria interne al bene sub.706 che negli elaborati di progetto mostravano la situazione attuale, ma la suddetta pratica è stata annullata ed archiviata per sopraggiunti impedimenti.

Si segnala che si dovrà procedere con la rimozione della parete non autorizzata o con una pratica di sanatoria.

Saranno da verificarsi in modo integrale gli impianti esistenti e presenti.

Dati di sistemazione:

Tempista: 220 / 250 gg

Difficoltà: Media/Alta

Costi presunti: non quantificabili; nella percentuale di abbattimento che seguirà, si intenderà in essa inglobato parte del costo in modo forfettario e non esaustivo, per quanto sopra descritto.

10. ALCUNE CRITICITA' VISIONATE

ALCUNE (parziali) CRITICITA' VISIONATE A SEGUITO DI SOPRALLUOGO:

- 1) P.E. comunali assenti sull'indicazione di stati concessori beni;
- 2) P.E. da predisporre in sanatoria e/o verifiche per redazione stati legittimi;
- 3) File catastali non conformi e da redigere;
- 4) Verifica degli impianti con eventuale rifacimento / adeguamenti / controlli tecnici;
- 5) Opere/manufatti da demolire e/o ripristinare;
- 6) Verifica CPI;

Queste sono alcune criticità visionate e verificate in loco, in Comune ed in Catasto; vi è possibile presenza di ulteriori altre criticità di ogni tipo e genere; gli oneri, i costi e le spese saranno a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario che si rende quindi edotto e consapevole di questo, si precisa anche che i costi per ogni difformità, che sia soggetta a ripristino/ demolizione e/o a sanatoria in caso di accettazione e conformità comunale, saranno tutte a totale carico del futuro acquirente/aggiudicatario, possibili integrazioni e/o versamento costi e oneri al Comune (da verificare col Comune le pratiche da presentare prima del deposito), da verificare presenza di aree da sanare/bonificare. Il futuro acquirente/aggiudicatario non potrà fare alcuna rivalsa nei confronti della procedura, dei suoi curatori e tecnici. La procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui i beni vigono e si trovano.

Si applicherà una % di riduzione forfettaria che ingloba parte dei costi, situazione bene, etc. % non esaustiva dei possibili e reali costi per sistemare/ripristinare il tutto.

11. DESCRIZIONE ZONA / BENE e DATI CONDOMINIALI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene si trova in Comune di Cernusco Lombardone in Via G. Verdi 6/C e Via Papa Giovanni XXIII 5

Accesso mediante ingresso comune, beni posti in ambiente di corte e verde condominiale con terzi altri proprietari di bene.

DESCRIZIONE BENE

UFFICIO – U.I. cat. A/10

Trattasi di unità posta su due piani, con affaccio su tre lati ad area comune e un lato su altra U.I.; accesso all'ufficio da passaggio comune (Vano scala); unità composta al p.2 da ingresso, ufficio, sala riunioni, 2 bagni, 1 wc, altri 2 uffici oltre a disimpegni e terrazzo; presente una scala che conduce al p.3 ad un soppalco con ufficio e bagno, oltre a locali nel sottotetto in falda non fruibili. Il p.2 presenta pavimentazione in parquet con zoccolini in legno, presente nel bagno pavimento e rivestimento in ceramica a parete, sanitari in ceramica con rubinetteria cromata, porte in legno, porta ingresso in legno, pareti tinteggiate, serramenti esterni in legno con persiane a protezione, riscaldamento ad aria/acqua dato da ventilconvettori (fan coil) a pavimento, il cui motore si trova sul terrazzo. Impiantistica da verificare nel suo insieme. Sia elettrica, sia fognaria, sia di riscaldamento, sia acqua sanitaria, etc.

Salendo dalla scala (in legno) che conduce al piano terzo, troviamo un soppalco con pavimento in legno, zoccolini in legno, porte in legno, bagno con pavimento in ceramica e rivestimento in mosaico; presenti locali senza arredi nel sottotetto non fruibili con presenza di impianti e con pavimento in ceramica. Finestre in legno con persiane a protezione; pareti tinteggiate e presenza di alcune zone con umidità e scrostamenti. Riscaldamento ad aria/acqua dato da ventilconvettori. Non verificata la funzionalità e da controllarsi come tutti gli impianti presenti. Completa il bene una cantina posta al piano primo sottostrada, con ingresso da passaggio comune.

Nel complesso si può indicare che il bene si presenta in condizioni discrete/buone.

AUTORIMESSA – U.I. cat. C/6

Trattasi di unità posta al piano primo sottostrada che presenta una serranda basculante, pavimentazione in ceramica, pareti non tinteggiate, pareti in parte a mattoni e in parte in cls intonacato, soffitto intonacato. Presente un punto acqua con scarico, dimensione notevole del bene ed in condizioni discrete/buone.

DATI CONDOMINIALI

Dati riferiti e comunicati inerente ai beni box, ufficio e cantina.



- Millesimi box: 3.87

- Millesimi Cantina: 0,19

- Millesimi Ufficio: 57,62
- Millesimi Scale: $6,27 + 0,13 + 261,85$
- Millesimi Ascensore: *dato non riferito*
- Acqua Fredda Condominiale
- CPI Vigili del Fuoco non individuati
- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: $+2.499,41 \text{ €} + 113,00 \text{ €} + 4,97 \text{ €}$ per l'ex al 10/1/26

12. CONSISTENZA / VALUTAZIONE:

CONSISTENZA:

Per la consistenza dei beni si utilizzano le metrature indicate nelle visure catastali e precisamente i dati metrici di superficie totale dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate:

Mappale 2197 Sub.706: 189 mq.

Mappale 2197 Sub. 37: 43 mq.

Per la valutazione si utilizza il sistema di valore medio ponderale per il bene di categoria A/10, il tutto a seguito delle interviste effettuate, in base alla zona, si prendono i parametri di valore €/mq., si sommano e si dividono per il numero di interviste; applicando poi la percentuale di riduzione reputata congrua per il bene oggetto di valutazione, a seguito di attento studio e considerando in modo forfettario e non esaustivo la situazione generale di cui ai punti 9 e 10 della presente perizia;

INTERVISTE:

Fonte Borsino immobiliare on line

Prezzi min: € 1078,00 €/mq.

Prezzi max: € 1655,00 €/mq.

Prezzo medio: € 1366,00 €/mq.

Fonte Agenzia del Territorio

Osservatorio del Mercato Immobiliare

Prezzi min: € 1200,00 €/mq.

Prezzi max: € 1600,00 €/mq.

Prezzo medio: € 1400,00 €/mq.

Fonte Rilevatore Prezzi di Mercato Pr. di Lecco

Prezzi min: € 1200,00 €/mq.

Prezzi max: € 1400,00 €/mq.

Prezzo medio: € 1300,00 €/mq.

Per ottenimento media ponderale, considerando le condizioni del bene, si sommano e dividono esclusivamente i valori medi presenti ed indicati sopra, ottenendo:

Media Ponderale dei Valori medi dati dalle interviste = $1.355,33 = 1.355,00 \text{ €/mq.}$

Il valore ottenuto lo si porta poi al più probabile valore di mercato per il bene oggetto di stima, il tutto andando ad applicare una riduzione di valore pari al 15% che ingloba eventuali differenze tra oneri tributari su base catastale, per la vendita in procedura e considerando altresì le problematiche riscontrate, le questioni di difformità edilizie e catastali, eventuali ripristini edilizi e catastali, l'impiantistica presente, etc. le eventuali servitù e gravami presenti, anche se occulte e non conosciute, pertanto, si arriva così al più probabile valore di mercato del bene = $1355,00 \text{ €/mq.} - 15\% = 1151,75 \text{ €/mq.}$
= 1150,00 €/mq.

PARAMETRO DI VALORE PER STIMA UI MAPPALE 2197 Sub.706 = **1150,00 €/MQ.**

VALORE OTTENUTO = mq. dichiarati su base catastale: 189 mq. x 1150,00 €/mq. = 217.350,00 € = arrotondamento = **217.000,00 €/Mq.**

Importo di stima in toto per l'intero UI sub. 706 = **217.000,00 €**

Quota oggetto di vendita = 1/1

Per il bene sub. 37 (C/6) si utilizza il sistema di conteggio in coefficiente commerciale per unità a destinazione box coperti non direttamente collegati con l'unità principale. Pertanto, la superficie catastale del bene dichiarata in Visura Agenzia Entrate pari a mq. 43,00 la si porta al 60% (60% = coeff. comm. Box) e si ottiene la superficie commerciale del bene in categoria C/6 pari a mq. 25,80; il valore di superficie commerciale individuato lo si moltiplica poi per il valore di media ponderale individuata dalle interviste sul bene principale, ottenendo pertanto il valore commerciale del bene box:

OPERAZIONE=

Mq. 25.80 x €/mq 1.350,00 = 34.830,00 €

VALORE OTTENUTO BOX = **34.830,00 = 34.800,00 €/Mq.**

Importo di stima in toto per l'intero UI sub. 37 = **34.800,00 €**

Quota oggetto di vendita = 1/1

SOMMANO I VALORI RISULTANTI PER L'INTERO = 217.000,00 € + 34.800,00 € = 251.800,00 €

L'importo sopra indicato è il valore dei beni nella condizione di fatto in cui oggi vigono, si ricorda che la procedura vende nello stato di fatto e di diritto in cui le UI sono.

Nel valore si reputano comprese eventuali aree annesse / aree comuni / spazi ed enti comuni.

Si ribadisce che l'importo sopra ottenuto tiene conto delle varie problematiche e la percentuale di riduzione è una percentuale forfettaria e da non intendersi totale per tutte le sistemazioni e situazioni in cui i beni versano, sia in loco, sia in

catasto, sia in Comune e si considera nella percentuale applicata ed anche nel valore indicato quanto oggi presente ed oggetto di vendita e stima, pertanto:

VALORE dell'INTERO (UFFICIO/CANTINA + BOX) = 251.800,00 €

(Più probabile valore di mercato del bene nelle condizioni in cui si trova)

13. RIEPILOGO E DICHIARAZIONE:

Valore di Mercato dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano = 251.800,00 €

VALORE QUOTA = 251.800,00 €

Data della valutazione: 18/06/2026

FONTI DI INFORMAZIONE:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cernusco Lombardone, ufficio del registro di Cernusco Lombardone, conservatoria dei registri immobiliari di LECCO (Cernusco Lombardone), osservatori del mercato immobiliare di Cernusco Lombardone, osservatorio del mercato immobiliare on-line di Cernusco Lombardone, Borsino Immobiliare di Cernusco Lombardone, Ufficio Tecnico Comunale di Cernusco Lombardone.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle mie conoscenze di valutatore;
le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
io sottoscritto valutatore non ho alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
io sottoscritto valutatore ho agito in accordo con gli standard etici e professionali;
io sottoscritto valutatore sono in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
io sottoscritto valutatore possiedo l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790

Lecco, 18/06/2026



Geometra
FUMAGALLI
DAVIDE
COLLEGIO
DEI
GEOMETRI
DI LECCO
18.06.2026
11:01:08
GMT+02:00

Seguono allegati in PDF, parti integranti e sostanziali della presente relazione.

ALLEGATI

LOTTO UNICO

U.I. in Cernusco Lombardone

*Via Giuseppe Verdi 6/C
Via Papa Giovanni XXIII 5*

IL TECNICO VALUTATORE

Geom. Davide Fumagalli

Albo Geom. Pr. Lecco n. 790



Geometra
FUMAGALLI
DAVIDE
COLLEGIO
DEI
GEOMETRI
DI LECCO
18.06.2026
11:01:10
GMT+02:00

Lecco, 18/06/2026

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2026

Dati della richiesta	Fabbricati siti in tutta la provincia di LECCO
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di CERNUSCO LOMBARDONE (Codice C521) 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		5	2197	37			C/6	1	43m²	Totale: 43 m²	Euro 155,45	VIA PAPA GIOVANNI VENTITREESIMO n. 5 Piano S1 VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/10/2023 Pratica n. LC0089366 in atti dal 30/10/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 89366.1/2023)	Notifica
2		5	2197	706			A/10	U	9,5 vani	Totale: 189 m²	Euro 2.256,92	VIA GIUSEPPE VERDI n. 6/C Piano S1 - 2-3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: **Notifica:** Notifica n. 2813/1997

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

Totale: vani 9,50 m² 43 Rendita: Euro 2.412,37

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 28/11/2011 Pubblico ufficiale D'ARGENIO LUIGI MARIA Sede RIVA DEL GARDA (TN) Repertorio n. 127080 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 12198.1/2011 Reparto PI di LECCO in atti dal 15/12/2011	

Totale Generale: vani 9,50 m² 43 Rendita: Euro 2.412,37

Unità immobiliari n. 2

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 20/03/2026

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

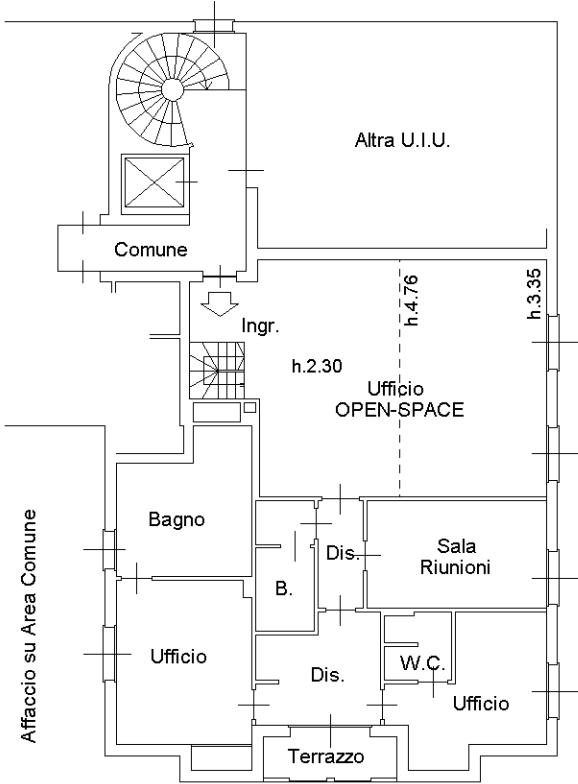
Visura telematica

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Lecco

Dichiarazione protocollo n. LC0191059 del 18/11/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cernusco Lombardone	
Via Giuseppe Verdi	
civ. 6/C	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Bernini Gianpiero
Foglio: 5	Iscritto all'albo:
Particella: 2197	Architetti
Subalterno: 706	Prov. Lecco
	N. 221

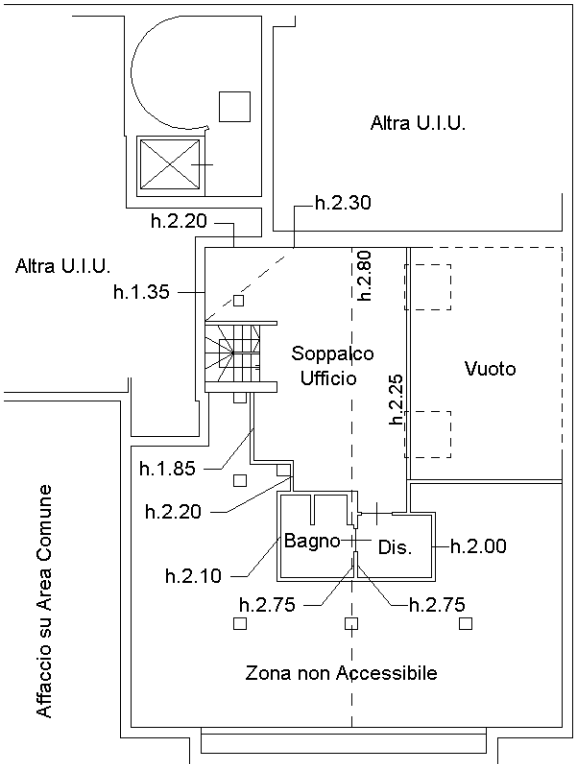
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO
h. 2.70

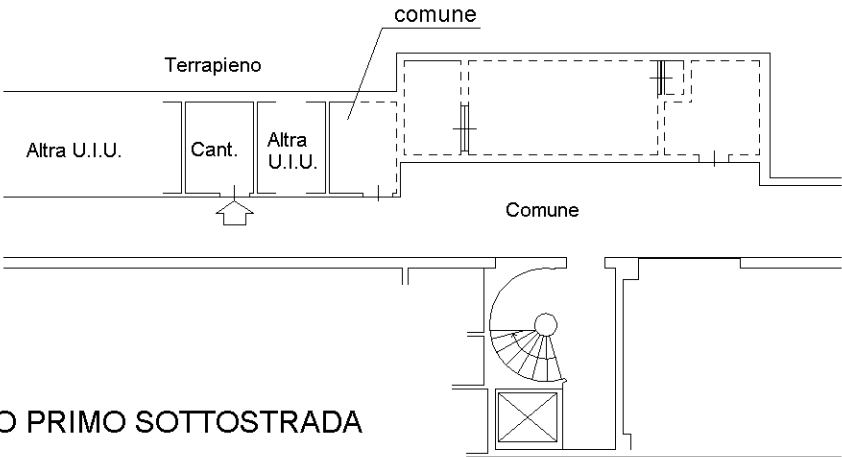


Affaccio su Area Comune

PIANTA PIANO TERZO
h. Variabile



Affaccio su Area Comune



PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
h. 2.50

Ultima planimetria in atti



SUB. 706

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

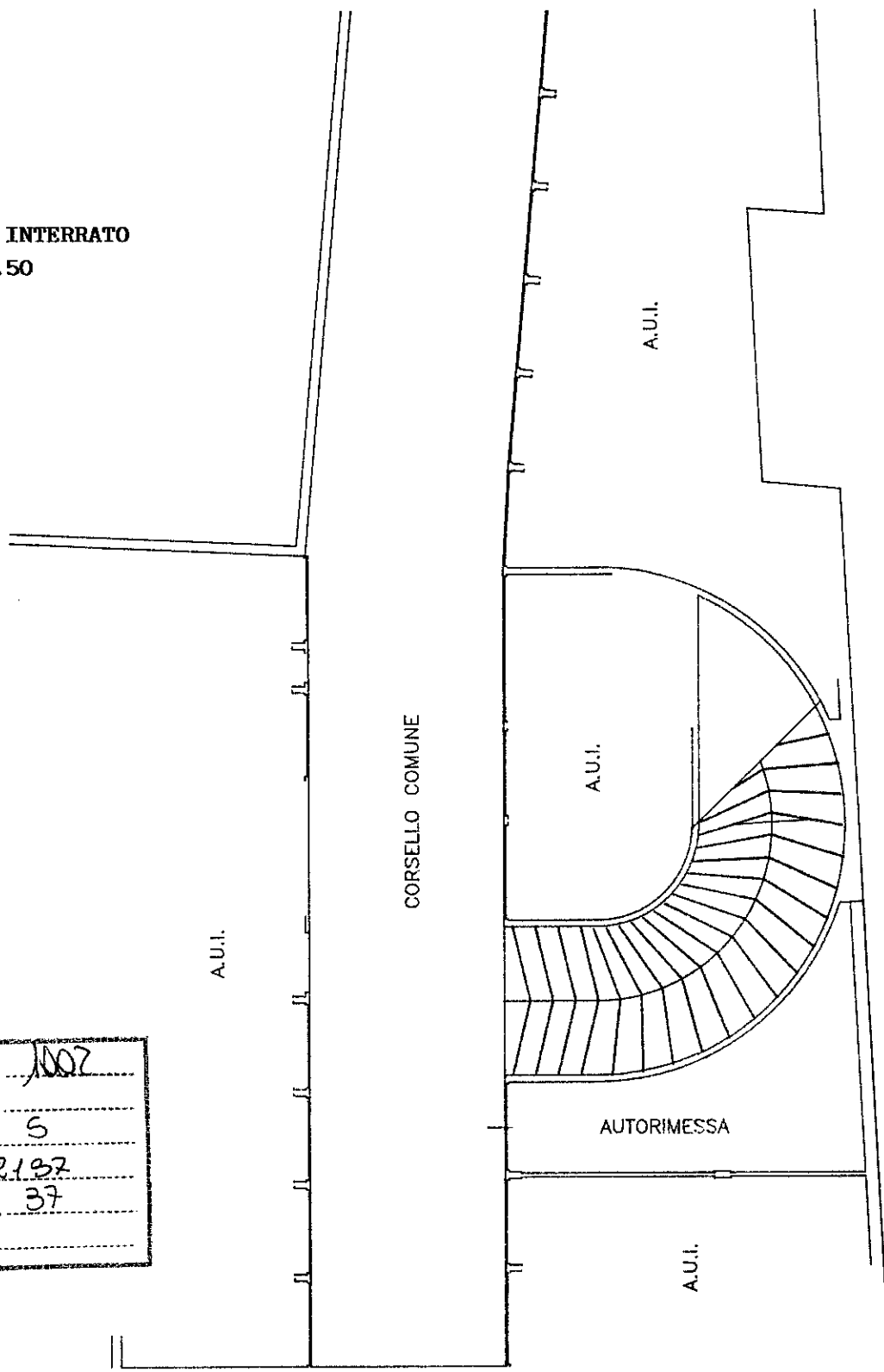
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di CERNUSCO LOMBARDO via P. GIOVANNI XXIII civ. S.N.

PIANO INTERRATO

H.=2.50



PARTITA	<u>1007</u>
SEZIONE	
FOGLIO	<u>5</u>
N°	<u>2137</u>
SUBALT.	<u>37</u>
PORZ.	

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Compilata dal INGEGNERE
(Titolo, cognome e nome)
RONCELLI DARIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

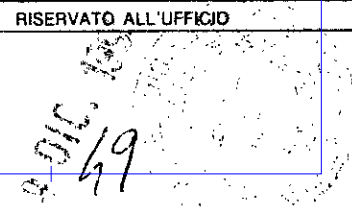
Data presentazione: 19/12/1995 - Data: 20/03/2026 - n. T5502 - Richiedente: FMGDVD87H13B729S

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

F. 2137 sub. 37

Iscritto all'albo degli INGEGNERI
della provincia di BERGAMO n. 1839

data 06/12/95 Firma Dario Roncelli



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

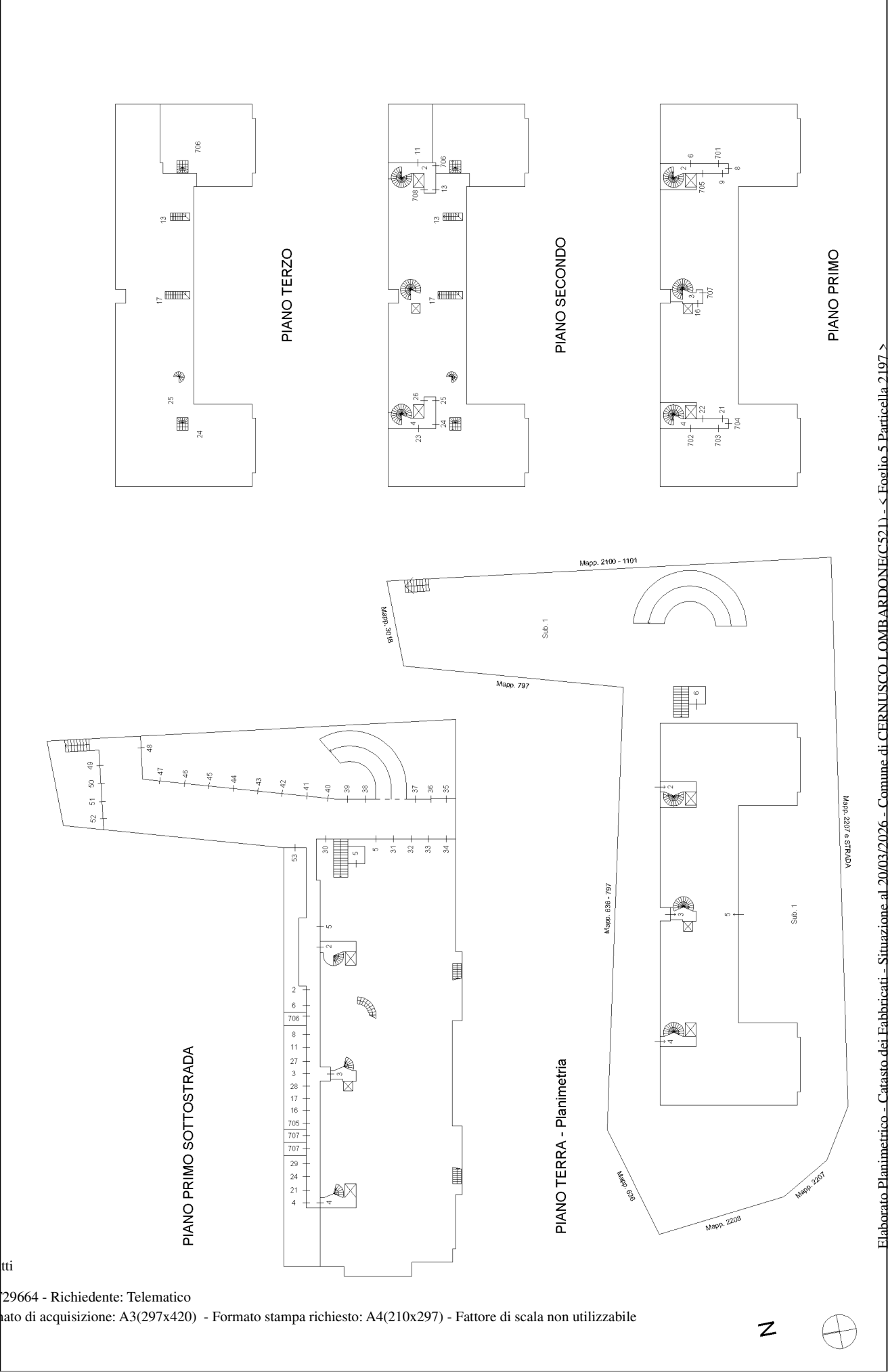
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CERNUSCO LOMBARDONE		5	2197		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
5	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	T-S1			COMMERCIALE
6	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	1			ABITAZIONE
8	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	1			ABITAZIONE
9	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	1			ABITAZIONE
11	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
13	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	1			ABITAZIONE
17	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
21	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	1			ABITAZIONE
22	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	1			ABITAZIONE
23	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
24	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
25	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
26	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	2-3			ABITAZIONE
27	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			CANTINA
28	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			CANTINA
29	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			CANTINA
30	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
31	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
32	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
33	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
34	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
35	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
36	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
37	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
38	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
39	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
40	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
41	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
42	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
43	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
44	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
45	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX

46	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
47	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
48	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
49	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
50	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
51	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
52	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
53	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	SNC	S1			BOX
701	via giuseppe verdi	6	1			ABITAZIONE
702	via giuseppe verdi	6/A	1			UFFICIO
703	via giuseppe verdi	6/A	1			UFFICIO
704	via giuseppe verdi	6/A	1			UFFICIO
705	VIA PAPA GIOVANNI XXIII	5	S1-1			ABITAZIONE
706	via giuseppe verdi	6/C	2-3 - S1			UFFICIO O STUDIO PRIVATO
707	via papa giovanni xxiii	23	1-S1			NEGOZIO
708	via giuseppe verdi	6/C	2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Lecco

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Rughetto Paolo	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Lecco	N. 00480
Comune di Cernusco Lombardone	Sezione:	Foglio: 5	Particella: 2197	Prp. 00958320 n. 25/03/2022 del
Dimostrazione grafica dei subalterni				
Tipo Mappale n.			del	Scala 1 : 500





N=5059900

Comune: (LC) CERNUSCO LOMBARDONE
Foglio: 905
Scala originale: 1:2000
20-Mar-2026 7:59:47
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T29549/2026

E=1531200

1 Particella: 2197

Pratica N. 33/93

Conc. Ed. n. 29/94

Mod. 285 - P2
EDILIZIA
COPIA PER L'UFFICIO

COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDO

PROVINCIA DI COMO

Concessione edilizia

(legge 28 gennaio 1977, n. 10)

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
dal 22/10/94 al 5/11/94

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [REDACTED]
intesa ad ottenere la concessione edilizia per (1) INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA
NUOVA COSTRUZIONE TERZIARIO RESIDENZIALE
in questo Comune, al mapp. n. 888-785-504/a-889/a-e, foglio n. 5
in Via Papa Giovanni XXIII°
Esaminati i disegni del progetto, allegati alla domanda stessa;
Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;
Sentita la relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale;
Visto il parere del Medico incaricato dell'U.S.S.L. Servizio IPATSLL dell' USSL n.14 Merate
Prot.n.9034 del 18.7.1994
Visti i regolamenti comunali di edilizia e di igiene;
Vista la legge comunale e provinciale;
Visto l'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
Viste le norme di attuazione emanate dalla Regione;
Visto l'art. 9, comma // della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
Visto il pagamento del contributo di concessione
Vista la nota autorizzativa del Comando VV.F. di Como Prot.n.5287 del 28.7.1994
Vista la nota autorizzativa del Servizio BB.AA. della Regione Lombardia
Prot.n.27644 dell' 1.6.1994
Rilascia la

CONCESSIONE EDILIZIA

al Sig. [REDACTED]
in via Lesina n.1/A codice fiscale 02052760168

per l'esecuzione dei lavori di cui sopra, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni, ed in conformità al progetto presentato e munito del visto di questo Ufficio Tecnico, progetto di cui si rende un esemplare.

La presente concessione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli Interessi dei terzi.

Il luogo destinato all'opera dovrà essere chiuso con assito lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici.

Agli assiti od altri ripari dovranno essere apposti, durante la notte, opportuni segnali luminosi in modo da indicare l'ingombro.

Nessuna variante può essere apportata al progetto durante il corso dei lavori, senza la preventiva autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco.

I lavori dovranno avere inizio entro 1 (UNO) ANNO dalla data di comunicazione della presente concessione e dovranno essere ultimati entro 3 (TRE) ANNI
(articolo 4, legge 28 gennaio 1977, n. 10) dalla data suindicata.

Spett.le
COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE
UFFICIO TECNICO
P.zza Enrico da Cernusco, 1
23870 CERNUSCO LOMBARDONE (LC)

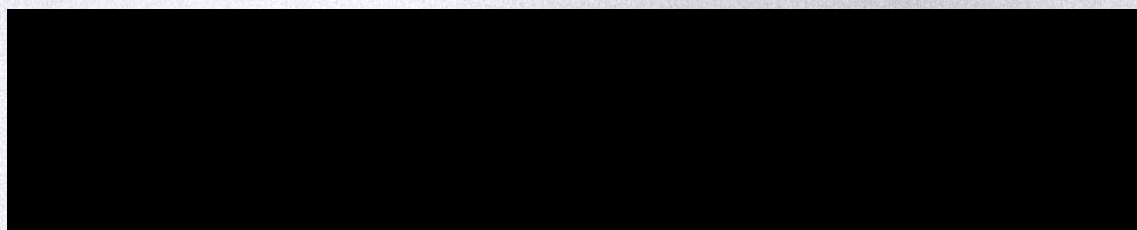
16 NOV. 2010
PROTOCOLLO N. 9591
F. 6 F. 3 F. 1

Committente:



Opera:

**ANNULLAMENTO
COMUNICAZIONE PER OPERE INTERNE
CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**
mappale 2197 sub 12 fg 5
Via G. Verdi 6/C – Cernusco Lombardone (LC)

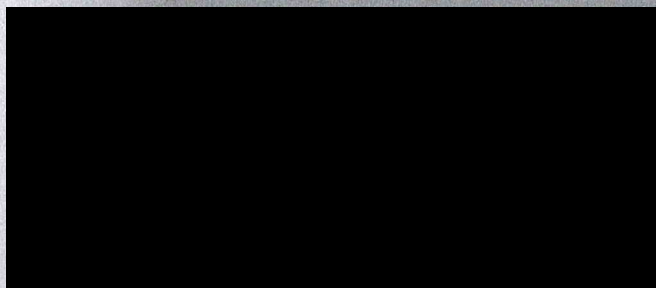


dell'immobile sito in via Verdi 6/C del comune di Cernusco Lombardone (LC), secondo e terzo piano, distinto catastalmente al N.C.E.U. Fg. 5, mappale 2197, sub. 12

COMUNICA

con la presente di voler annullare la pratica in oggetto protocollata a codesto comune in data 15 novembre 2010 per sopravvenuti motivi di ordine economico; si comunica inoltre che si provvederà al solo cambio di destinazione d'uso senza opere interne, dandone preventiva comunicazione, come stabilito dall'art.52, comma 2 della L.R. 12/2005

Merate , 16.11.2010



COMUNICAZIONE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO - SENZA OPERE

ai sensi dell'articolo 52 comma 2 della LR 12/2005

[REDACTED]

del immobile sito in Via Verdi 6/C del comune di Cernusco Lombardone (LC), secondo e terzo piano, distinto catastalmente al N.C.E.U. Fg. 5, mappale 2197, sub. 12, attualmente ad uso residenziale, compreso dal vigente P.G.T. - tavola uso del suolo, in zona INSEDIAMENTI RESIDENZIALI INTENSIVI

COMUNICA

Il cambio di destinazione d'uso senza opere da uso RESIDENZIALE ad uso STUDIO PROFESSIONALE dell'unità immobiliare sopra descritta.

Si allega copia delle schede catastali antecedenti al cambio di destinazione e schede aggiornate

Merate, 02/12/2010

COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE

[REDACTED]

- 3 DIC. 2010

PROTOCOLLO N. 10208
14.6.14500.3. Fase 1

[REDACTED]

Allegare copia leggibile del documento di identità del dichiarante in corso di validità.



COPIA

COMUNE DI CERNUSCO LOMBARDONE

PROVINCIA DI LECCO

UFFICIO TECNICO
URBANISTICA/EDILIZIA PRIVATA

Pratica Ed. n° 33/93

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' N° 5/96

AGIBILITA'

I L S I N D A C O

l'art. 221 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n.1265 e successive modifiche ed integrazioni, per l'edificio ad uso terziario - residenziale sito in Via Papa Giovanni XXIII°, fg. 5 mappale n. 888 - 785 - 504/a 889/a - e.

Accertato che i lavori autorizzati con concessione edilizia n. 29/94 del 20/10/1994 e successive varianti n. 18/95 - 28/95 - 29/95 - sono stati ultimati in data 6.6.1996.

Vista la dichiarazione di conformità del direttore dei lavori, resa ai sensi dell'art.4 comma 1° del D.P.R. 22 aprile 1994, n.425.

Visto il certificato di collaudo delle opere di cui all'art. 1 della Legge 5 novembre 1971, n. 1086 con l'attestazione di avvenuto deposito all'Ufficio del Genio Civile in data 15.2.1996 n. prot. 35175.

Vista la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli Uffici Catastali con attestazione di avvenuta presentazione in data 19.12.1995.

Visti i certificati di collaudo o dichiarazione di conformità degli impianti installati, rilasciati ai sensi della Legge 5 marzo 1990, n. 46.

Accertato che il richiedente ha provveduto in data 02.07.1996 al versamento dei diritti comunali quantificati in £. 718.500.

Vista la richiesta del certificato di Prevenzione Incendi presentata al Comando VV.F. di Como in data 2.7.1996.

Visto l'art. 221 del Regio Decreto n. 1265/34.

Visto l'art. 4 del D.P.R. 22.4.1994 n. 425.

A U T O R I Z Z A

- l'abitabilità e agibilità

del complesso terziario - residenziale sito in Via Papa Giovanni XXIII°
ai mapp. 888 - 785 - 540/a - 889/a - e.

Si intendono integralmente trascritte le destinazioni d'uso indicate sul
progetto approvato.

Cernusco L., lì 05.07.1996



IL SINDACO

(Dr. Ing. Antonio Conrater)



