

TRIBUNALE DI VARESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento R.G. 4689/2015
Giudice Istruttore Dott.ssa Flaminia D'Angelo

con Avv. Andrea Giancristofaro e c.t.p. geom. Luca Besozzi
contro

con Avv. Fabio Esposito e Avv. Luciana Catti e c.t.p. Arch. Elisabetta Cortesi

e
con Avv. Manlio Alberto Grassi e Avv. Giancarlo Beraldo

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, ad espletamento dell'incarico assunto con giuramento trasmesso in forma telematica in data 15 maggio 2020 conferito dal Giudice il giorno 11 maggio 2020 unitamente a istanza con indicazione della data di inizio delle operazioni peritali, relazione quanto segue.

1) QUESITO

Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte detraendone i debiti;*
- descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima nonché al valore al momento dell'apertura della successione;*
- dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*
- dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- computi il valore dei beni donati ad alcuni coeredi, senza dispensa da collazione;*
- stabilisca, sempre con riguardo al valore sub. 5), i beni che ciascuno degli altri coeredi non donatari debba prelevare in proporzione della propria quota (da determinarsi in base all'art. 565 c.c.) dalla massa ereditaria, per conseguire un trattamento pari a quello effettuato in*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



favore dei coeredi donatari;

- *predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altra dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- *tenti la conciliazione delle parti.*

Il Giudice con ordinanza del 23 giugno 2020, confermata il 21 luglio 2020, ha fissato inizio delle operazioni peritali per il giorno 9 settembre 2020 in loco, termine per il CTU sino al 9 dicembre 2020 per far pervenire alle parti la prima stesura della relazione peritale, alle parti termine sino al 15 gennaio 2021 per presentare osservazioni, come termine per il deposito della versione definitiva della C.T.U. la data del 15 febbraio 2021.

Termini poi prorogati per rinvii a causa dell'emergenza sanitaria Coronavirus al 28 febbraio 2021, 29 marzo 2021 e 29 aprile 2021.

A seguito di ulteriore richiesta riferita all'esame di documentazione bancaria, il Giudice fissava nuovi termini al 30 aprile 2021, 31 maggio 2021 e primo luglio 2021.

2) OGGETTO DEL CONTENZIOSO

Il Giudice con Sentenza in data 23 gennaio 2020 non definitivamente pronunciando, ha così provveduto.

- dichiara aperta la successione di [REDACTED] deceduta in Varese il 29 luglio 2013 lasciando eredi [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED];
- dichiara caduto nella successione di [REDACTED] e nella comunione ereditaria incidentale tra l'attrice e le convenute il capannone industriale censito al NCEU dell'Ufficio del territorio di Varese comune di Cavarina con Premezzo al foglio CA/2, part. 1290 e 1595;

345dd06bfff86a96f75b77

3) OPERAZIONI PERITALI

Sono iniziate il giorno 1 ottobre 2020 in loco, e non il 9 settembre come disposto in udienza, per poter consentire a parte convenuta [REDACTED] la nomina di proprio c.t.p., come da disposizione del Giudice del 16 settembre 2020.

Presenti, oltre al sottoscritto c.t.u., l'attrice signora [REDACTED] con c.t.p. geom. Luca Besozzi, Arch. Elisabetta Cortesi in sostituzione del c.t.p. della signora [REDACTED] Ing. Alessandro Santi, autorizzata dal legale di parte attrice, con delega allegata al verbale, la signora [REDACTED] figlia della convenuta [REDACTED] in possesso delle chiavi per l'apertura dello stabile. Letto il quesito, in contraddittorio con i tecnici presenti si rilevava l'immobile nelle parti interne ed esterne, scattando fotografie. Si procedeva sempre in contraddittorio ad una sommaria descrizione dello stabile. La signora [REDACTED] comunicava di essere a conoscenza dell'esistenza nell'area pertinenziale di cisterna interrata per gasolio.

Informavo al riguardo di presentazione nei giorni successivi di istanza di accesso agli atti tecnici del comune di Cavarina con Premezzo.

Da ricerche catastali svolte in precedenza avevo acquisito copia delle planimetrie catastali dell'immobile.

Il giorno 5 novembre 2020 eseguivo accesso agli atti presso il comune di Cavarina con Premezzo, visionando ed acquisendo copia di parti delle pratiche edilizie inerenti il fabbricato oggetto di perizia.

fbff86a9675477

6) DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Nel comune di Cavarà con Premezzo, via Diaz n. 11, immobile di tipo industriale composto da due unità immobiliari, così descritto ed identificato nei registri censuari.

Comune di Cavarà con Premezzo - Catasto Fabbricati

Intestate

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] proprietà per 1/3
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/3
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/6
[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] Proprietà per 1/6

Dati identificativi e di classamento



Sezione CA Foglio 2 mappale 1290 via Armando Diaz n. 7 Piano T
Categoria D/1 Rendita € 6.453,13

Planimetria catastale per denuncia in data 5 settembre 1986 prot. 114

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 29 settembre 2011 richiesta dal comune (n. 183806.1/2011)
- variazione del 5 settembre 1986 in atti dal 12 gennaio 1999 P.F. 1998 CLS (n. 114.1/1998)
- ampliamento del 5 settembre 1986 in atti dal 12 aprile 1990 VAR (n. 114/1986).

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavaria Foglio 1 mappale 1290 Ente Urbano della superficie di Are 12,15.

Comune di Cavaria con Premezzo - Catasto Fabbricati

Intestate

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Enfiteusi per 1/3
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Enfiteusi per 1/3
[REDACTED] Diritto del concedente
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Enfiteusi per 1/6
[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] Enfiteusi per 1/6

Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 2 mappale 1595 via Armando Diaz n. 11 Piano T
Categoria D/1 Rendita € 1.013,00

Planimetria catastale per denuncia in data 5 settembre 1986 prot. 113

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 20 settembre 2011 richiesta dal comune (n. 183815.1/2011)
- variazione del 5 settembre 1986 in atti dal 12 gennaio 1999 P.F. 1998 CLS (n. 113.1/1998)

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavaria Foglio 1 mappale 1595 Ente Urbano della superficie di Are 2,30.

Coerenze in corpo: mappale 1339, dal quale si accede e si scarica, mappale 328, 1219, 1218, 2557, 1402, 1607, 1596, 2793, 342, 1339.



7) PROVENIENZA E STORIA VENTENNALE

Attuale intestazione per successione di [REDACTED] apertasi il [REDACTED] Dichiarazione registrata a Gallarate il 24 luglio 2015 al numero 897/9990/15 trascritta a Milano 2 il 5 ottobre 2015 ai numeri 96737/63025.

Acquisto della signora [REDACTED] da [REDACTED] con atto in data 4 ottobre 1979 repertorio n. 2367 del dott. Franco Zito registrato a Gavirate il 19 ottobre 1979 al n. 2367 volume 198 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 25 ottobre 1978 ai numeri 53627/43832.

Atto nel quale è precisato che l'accesso e lo scarico si praticano dalla via Diaz attraverso stradina privata come attualmente in fatto e fin qui praticato.

Peraltro si evidenzia che detta stradina, in mappa corrispondente al mappale 1339 a Catasto Terreni risulta intestata a [REDACTED] proprietà per 4/8, [REDACTED] proprietà per 2/6, [REDACTED] proprietà per 2/6, [REDACTED] Comproprietario, [REDACTED] comproprietaria, [REDACTED] comproprietario e usufruttuario parziale subentrante.

Si evidenzia che al riguardo della successione della signora [REDACTED] non risulta trascritta accettazione di eredità.

8) TITOLI EDILIZI

Da accesso svolto presso l'ufficio tecnico del comune di Cavaria con Premezzo sono risultate le seguenti pratiche edilizie.

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili Pratica n. 58 in data 28 ottobre 1958 a nome [REDACTED] per costruzione di tettoia in sostituzione i altra in legno perché cadente;
- Nulla Osta per esecuzione di lavori edili Pratica n. 58 in data primo luglio 1966 a nome [REDACTED] per ampliamento capannone;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 134/P.C.E. in data 12 aprile 1994, Condono Edilizio a seguito di domanda 30 aprile 1986 da [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED] per Formazione di Locale Mensa e ampliamento laboratorio.
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 19 aprile 1996 da [REDACTED] Pratica 47/96 per installazione di impianto di riscaldamento;
- Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20 giugno 1997 da [REDACTED] Pratica 69/97 per formazione di tettuccio per la copertura di serbatoi c/o laboratorio.

Documenti dal cui esame è risultata la sostanziale regolarità urbanistica dell'immobile.

9) DATI URBANISTICI

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cavaria con Premezzo immobile attualmente ubicato in zona B1 residenziale



intensiva consolidata disciplinata dall'articolo 19 del Piano delle Regole, ove tra l'altro è prescritto quanto segue.

Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva.

Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione di depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari al almeno il 30% dell'area.

La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali al servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^a classe (D.M. 05/09/1994 abbia la superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^a del D.M. sopra citato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori fumi o altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977 n. 810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq di S.L.P.

10) IMMOBILE

Fabbricato posto a piano terra, al quale si accede da stradina che si diparte da via Diaz. Cancelli con passo carraio immette in piccola area dalla quale si entra nel suo interno, zona uffici, dalla quale si entra in magazzino ed a tre zone laboratorio tra loro direttamente unite senza divisioni; piccoli magazzini con soprastanti altri ripostigli di difficile accesso, e servizi igienici.

Fabbricato che è apparso costruito in muratura tradizionale, senza interrato, è composto da più corpi che formano unico complesso, presenta differenti tipologie di copertura, in parte piana e in parte a volta. Copertura della parte iniziale ove vi sono gli uffici in struttura di legno e tegole di laterizio, mentre per la restante parte copertura piana catramata e nel seguito in cemento a volta, già ricoperto di eternit, ora rimosso, e lasciata senza finitura. Pavimenti parte ufficio in ceramica 20 x 20 e per le restanti zone in cemento bocciaurato. Presenza di ambienti interni delimitati da pareriti mobili. Porta di ingresso uffici in alluminio, come i due serramenti sulla testata. Finestre con vetro singolo ed alcune di vetrocemento. Impianti idrico ed elettrico sottotraccia. Riscaldamento in ufficio con apparecchiatura FanCoil elettrico e Robur a gas metano, rimossi. Nei servizi boiler elettrici per riscaldamento acqua.

Area esterna pavimentata in asfalto. Cancelli di ingresso metallico.

Fabbricato di forma lunga metri 73,75, fronte di ingresso largo metri 10,20; rientranza di metri 1,50 a circa metà lunghezza e parte verso fondo interno



corposo ambiente delle dimensioni di metri 16,80 x 20,20.
Dimensioni che determinano superficie lorda complessiva di m² 879,70.
Altezze interne metri 3,50, metri 3,75 e parte finale metri 4,30.
La parte dell'immobile con concedente [REDACTED] è di superficie di circa m² 141,12.

Nel fondo della proprietà ed in leggero distacco dal fabbricato principale vi è accessorio, già destinazione mensa, in palese stato di decadimento e demolizione, realizzato con struttura di ferro, delle dimensioni di metri 15,40 x (3,40 + 3,50) / 2. Superficie di m² 53,90.

Superficie complessiva dei due mappali 1290 e 1595 m² 1.445.
Superficie totale area coperta m² 879,70 + m² 53,90 = m² 933,60.
Area libera m² 1.445 - m² 933,60 = m² 511,40.

11) RISPOSTA ALLE DOMANDE DEL QUESITO

E' stato chiesto di rispondere alle seguenti domande.

Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione:

- *formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte detraendone i debiti;*
- *descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima nonché al valore al momento dell'apertura della successione;*
- *dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52;*
- *dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di comproprietà dei condividenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene;*
- *computi il valore dei beni donati ad alcuni coeredi, senza dispensa da collazione;*
- *stabilisca, sempre con riguardo al valore sub. 5), i beni che ciascuno degli altri coeredi non donatari debba prelevare in proporzione della propria quota (da determinarsi in base all'art. 565 c.c.) dalla massa ereditaria, per conseguire un trattamento pari a quello effettuato in favore dei coeredi donatari;*
- *predisponga un progetto divisionale determinando gli eventuali conguagli spettanti all'una o all'altra dei condividenti, secondo le rispettive quote di comproprietà;*
- *tenti la conciliazione delle parti.*



Alle quali per punti sono date le seguenti risposte.

Il CTU, letti gli atti ed i documenti di causa, effettuati i necessari sopralluoghi, sentite le parti ed i loro consulenti, esperito il tentativo di conciliazione

Gli atti contenuti nel fascicolo telematico sono stati letti, è stato svolto sopralluogo con visione e rilievo dell'immobile da valutare, durante gli incontri le parti ed i consulenti sono stati sentiti, nell'incontro del 6 novembre 2020 i c.t.p. sono stati invitati ad approfondire con le rispettive assistite la possibilità di una conciliazione per la quale non sono pervenute risposte dalle quali poter definire la vertenza.

9.1 formi la massa di tutti i beni che appartenevano al defunto al tempo della morte detraendone i debiti

La massa dei beni che appartenevano alla defunta al tempo della morte, 29 luglio 2013, erano costituiti:

1) Capannone industriale in comune di Cavaria con Premezzo via Diaz 11, mappali 1290 e 1595 nella sezione censuaria di Cavaria, così descritto nei registri censuari.

Comune di Cavaria con Premezzo - Catasto Fabbricati

Intestate

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/3
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/3
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Proprietà per 1/6
[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] Proprietà per 1/6

Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 2 mappale 1290 via Armando Diaz n. 7 Piano T
Categoria D/1 Rendita € 6.453,13

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a
Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavaria Foglio 1 mappale 1290
Ente Urbano della superficie di Are 12,15.

Comune di Cavaria con Premezzo - Catasto Fabbricati

Intestate

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Enfiteusi per 1/3
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Enfiteusi per 1/3
[REDACTED] Diritto del concedente
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Enfiteusi per 1/6
[REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] Enfiteusi per 1/6



Dati identificativi e di classamento

Sezione CA Foglio 2 mappale 1595 via Armando Diaz n. 11 Piano T
Categoria D/1 Rendita € 1.013,00

Porzione di immobile descritto a Catasto Terreni con area pertinenziale a
Catasto Terreni della sezione censuaria di Cavarina Foglio 1 mappale 1595
Ente Urbano della superficie di Are 2,30.

Coerenze in corpo: mappale 1339, dal quale si accede e si scarica, mappale
328, 1219, 1218, 2557, 1402, 1607, 1596, 2793, 342, 1339.

Si rileva che una parte non è in piena proprietà in quanto l'unità verso il
fondo, mappale 1595, risulta per il diritto di enfiteusi, concedente [REDACTED]

Allo scopo si precisa che con Decreto del Presidente della Repubblica 2
settembre 1963 n. 1342, "[REDACTED]" è stata dichiarata estinta ed i
residui patrimoni sono stati devoluti all'Ente Comunale di Assistenza di
Gallarate. Ai sensi dell'art. 25 del Decreto del Presidente della Repubblica
24 luglio 1977 n. 616 e della legge regionale 9 marzo 1978 n. 23, gli enti
comunal di assistenza sono stati soppressi e le loro funzioni, competenze,
personale e beni sono trasferiti al comune in cui l'ente stesso ha sede.

[REDACTED]

Non è risultato trascritto alcun debito, sia a nome della de cuius che delle
eredi.

Dagli atti non sono risultati debiti per imposta IMU.

Un possibile debito della proprietà è costituito dal fatto che il mappale 1595,
parte del capannone, non è in diritto di proprietà ma di enfiteusi, concedente
[REDACTED] la quale, come già precisato, è stata soppressa e l'ente
titolare del diritto è divenuto il comune di Gallarate. La legge 22 luglio 1966
all'articolo 1 riporta che i canoni enfiteutici perpetui o temporanei e le altre
prestazioni fondiari perpetue non possono comunque superare
l'ammontare complessivo corrispondente al reddito dominicale del fondo sul
quale gravano. Nel seguito del medesimo articolo è precisato che
l'affrancazione dei canoni e delle prestazioni si opera in ogni caso mediante
il pagamento di una somma corrispondente a quindici volte il loro valore
come sopra determinato. Il mappale 1595 prima di assumere la qualità di
Ente Urbano per Tipo Mappale in data 9 giugno 1986, aveva qualità di
seminativo classe 1, Are 2,30 Reddito Dominicale Lire 3.335, che



ASTE GIUDIZIARIE.it

moltiplicato per 15 volte, al cambio corrente, determina € 25,84, somma che dovrebbe essere corrisposta al concedente per l'affrancazione del diritto evidentemente a suo tempo costituito sull'area nuda e non sul fabbricato. Peraltro somma che il concedente potrà valutare di altra portata.

9.2 descriva anche mediante riproduzione grafica e fotografica gli immobili oggetto della comunione e ne determini il valore attuale di mercato, esponendo analiticamente i criteri della stima nonché al valore al momento dell'apertura della successione

ASTE GIUDIZIARIE.it

Si allegano le planimetrie catastali ed estratto di mappa che rappresentano in modo corretto l'immobile caduto in successione ai mappali 1290 e 1595 di Cavarina con Premezzo, e fotografie di esterni ed interni.

Fabbricato della complessiva superficie di m² 879,70, di cui m² 104,69 parte ufficio, accessorio in corpo staccato della superficie di m² 53,90 che insistono su terreno della complessiva superficie di m² 1.445 area libera di m² 511,40. Non si attribuisce alcuna superficie ai ripostigli interni al di sopra di altri ripostigli.

La valutazione di tale immobile deve considerare il fatto che secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Cavarina con Premezzo, l'immobile ricade in zona residenziale intensiva consolidata, con destinazione d'uso principale è la residenza e all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali al servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^a classe (D.M. 05/09/1994) abbia la superficie complessiva (S.L.P.) non superiore a mq 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^a del D.M. sopra citato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori fumi o altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977 n. 810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq di S.L.P.

Modalità di intervento, Permesso di costruire, Denuncia di Inizio Attività, Permesso di costruire convenzionato, Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette e indirette.

ASTE GIUDIZIARIE.it

E' precisato che all'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono le necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità della trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL. P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai permessi di costruire convenzionati si intende necessario per



risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso gli interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi. In allegato 02.2 (e non 03.2) la scheda B4-b riporta.

Criticità individuata. Area strategica per la sistemazione viabilistica e la formazione di attestamenti veicolari a supporto del polo scolastico e delle attrezzature generali di interesse pubblico.

Modalità d'intervento. Permesso di costruire convenzionato, Piano attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'area di intervento ricomprendente le pertinenze dirette e indirette. Verifica sul rispetto dei con visuali da via Ticino sulle aree di monte attestata su via Monte Grappa.

Obblighi principali da convenzionare. Cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per creazione del verde. Sistemazione della viabilità di attestamento all'area di intervento. Adeguamento/potenziamento dei servizi a rete. Realizzazione di parcheggio pubblico sull'area in cessione.

Dati dai quali risulta che l'utilizzo del bene è riservato alla residenza, previa esecuzione di tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa.

Ma ciò vuol dire, in termini realistici, che il valore del bene è costituito dal valore dell'area di risulta sulla quale costruire immobili abitativi.

Ai fini della valutazione deve essere considerato il fatto che la stessa risulterebbe essere costituita da una striscia di terreno lunga circa 90 metri, però per circa 70 metri larga circa 12 metri e solo nella parte finale delle dimensioni di circa metri 17 x 27. Per eventuali nuove costruzioni devono essere valutate le distanze da tenere dai confini, che rende la parte larga 12 metri di fatto non utilizzabile, ovvero una eventuale ricostruzione a residenza nell'esistente sedime potrebbe comportare problematiche per le distanze di pareti finestrate dai confini, pertanto non proponibile.

Altro elemento da non sottovalutare è costituito dal fatto che l'accesso principale avviene da stretta stradina che si distacca da via Diaz, di proprietà di terzi e sulla quale non è risultata costituzione di servitù, mentre nel retro si diparte da via Adda una stradina sterrata, che insiste sul mappale 1596 di terzi, che raggiunge il retro del fabbricato nel quale non vi sono aperture allo stesso piano per accedervi direttamente, e presumibilmente in precedenza utilizzata per il carico e scarico di automezzi. Anche per questo accesso non è risultata dall'atto di acquisto costituzione di servitù.

Valutazione allo stato attuale.

Superficie lorda commerciale determinata con l'applicazione dei seguenti parametri.

Immobile	Superficie m ²	Parametro	m ²
Capannone lavorazione	775,01	1,00	775,01
Capannone uffici	104,69	1,10	115,16
Accessorio	53,90	0,30	16,17
Area libera	511,40	0,03	15,34
		Totale m ²	921,69



Per arrotondamento m² 920.

Rilevazione prezzi degli immobili di Camera di Commercio di Varese, per immobili industriali ed artigianali in zona Gallarate Malpensa e limitrofi, tra cui è inserito il comune di Cavarina Con Premezzo, per usato, riporta valori a m² da € 250,00 a € 400,00.

Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali in Cavarina con Premezzo riporta valori a m² da € 400,00 a € 600,00.

Da ricerche di mercato per acquisizione di comparabili, sono risultati prezzi richiesti per capannoni in vendita ai prezzi a m² di € 217,00 € 295,00 € 253,00 € 391,00.

Considerate le caratteristiche sopra indicate si ritiene che al momento il valore attuale da attribuire è di € 250,00 a m².

Da cui il seguente valore: m² 920 x € 250,00 = € 230.000,00.

Costo di demolizione

Fabbricati del complessivo volume di circa 3.800 m³.

Costo medio di demolizione considerate le parti strutturali € 15,00 a m³.

m³ 3.800 x € 15,00 = € 57.000,00.

Altro elemento che deve essere considerato è quello relativo alla sanabilità del terreno per molti anni utilizzato in termini industriali, in questa fase non quantificabile in quanto da determinare solo a seguito di ricerche, rilievi ed esame di geologo.

In termini prudenziali ed in termini presuntivi, tuttavia si indica per tale intervento percentuale in diminuzione del 10% sul valore attribuito.

Da cui il seguente valore:

€ 230.000,00 x 0,90 = € 207.000,00 - € 57.000,00 = € 150.000,00.

Essendo minimo il corrispettivo per il concedente come da disposizioni di legge, € 23,84, al momento non si considera il costo di questo aggravio.

Medesimo valore attribuibile anche alla data 29 luglio 2013 di apertura della successione della signora [REDACTED] in quanto a tale data era già vigente il Piano di Governo del Territorio entrato in vigore nel marzo 2013.

Risulta valore dell'area nuda di € 150.000,00 (€ 103,81 a m²) simile al prezzo a m² di solito richiesto per la compravendita di terreni edificabili per utilizzo residenziale in Cavarina con Premezzo.

9.3 dica se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti



di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52

Da accesso agli atti svolto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cavarina con Premezzo è risultata la sostanziale regolarità edilizia dell'immobile oggetto di valutazione.

9.4 dica se gli immobili siano comodamente divisibili secondo le quote di proprietà dei condidenti senza che la divisione comporti spese eccessive, rilevanti opere di modifica, onerose servitù reciproche o limiti di godimento, ovvero incida sensibilmente sul valore del bene

Non si rileva la possibilità di comoda divisione dell'area sia per la sua figura planimetrica che per l'unico accesso che limiterebbe ancora la formazione di eventuali singoli lotti.

11) CONCLUSIONE

Avendo esaminato l'oggetto del contenzioso, risposto alle domande del quesito, trasmesso la bozza di perizia ai c.t.p. e legali, ricevute le relative osservazioni per le quali sono state redatte le sintetiche valutazioni sopra annotate, la perizia viene chiusa.

Nel seguito 3 fotografie di esterni e 3 fotografie di interni del fabbricato.

Allegati



- relazione dott. Michele Altieri
- rendiconto gestione finanziaria Avv. Esposito
- grafico con schematica rappresentazione dell'immobile
- planimetrie catastali
- visure catastali
- estratto di mappa
- planimetria di PGT
- Norme tecniche comunali
- Concessione edilizia in sanatoria
- Grafico di progetto
- verbale delle operazioni peritali

Nonché:

- osservazioni Avv. Andrea Giancristofaro con allegati
- osservazioni Arch. Elisabetta Cortesi con allegati

Varese, 18 giugno 2021

Geom. Giuseppe Ribera

