TRIBUNALE DI VARESE

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Rg. Es. Imm. Nr. 351/2007

Giudice dell'esecuzione: Dott. M. LUALDI

Parte PROCEDENTE: **"Banca Popolare di Bergamo s.p.a."**, Piazza Vittorio Veneto n. 8, Bergamo

Parte ESECUTATA: [redacted]

Indice della Relazione

0 Conferimento incarico
1 Identificazione dei beni oggetto della vendita
2 Descrizione sommaria
3 Stato di possesso
4 Vincoli ed oneri giuridici
4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale
4.1.3 Atti di asservimento urbanistico
4.1.4 Altre limitazioni d'uso
4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura
4.2.1 Iscrizioni
4.2.2 Pignoramenti
4.3 Vincoli di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali
4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni)
4.3.2 Accertamento di conformità catastale
5 Altre informazioni per l'acquirente
5.1 spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione
5.2 spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia
5.3 spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
5.4 altre spese
5.5 cause in corso
6 Precedenti proprietari
7 Descrizione particolareggiata del bene
8 Valutazione complessiva del bene
9 Conclusioni
10 Allegati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

0 Conferimento incarico

In data 17 aprile 2008, il sottoscritto Giorgio Guglielmi, nato a Vedano Olona (Va) il 23.02.1948, geometra libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1296, con studio in Varese in via Corridoni, 39, tel./fax 0332 311218, veniva nominato C.T.U. dal Giudice M. Lualdi, relativamente al procedimento in oggetto.

Dopo il giuramento di rito, veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

(Vedasi l'indice generale della relazione precedentemente esposto)

PERIZIA TECNICA

1 Identificazione dei beni oggetto della vendita

Tutti gli immobili sotto riportati e oggetto della perizia sono di propriet[redacted]ella quota di proprietà indicata in ciascuna descrizione.

Presso il N.C.E.U. di Varese, le unità immobiliari sono così censite:

Comune di Caronno Varesino - Provincia Varese

- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 6231 – cat. T., della superficie di mq. 30;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 7338 – cat. T., della superficie di mq. 515;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 4779 – cat. T., della superficie di mq. 540;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 6690 – cat. T., della superficie di mq. 6.492;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 6692 – cat. T., della superficie di mq. 1.532;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 6694 – cat. T., della superficie di mq. 808;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 6696 – cat. T., della superficie di mq. 249;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5450 – cat. T., della superficie di mq. 1.470;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5451 – cat. T., della superficie di mq. 460;
- Terreno a bosco ceduo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5456 – cat. T., della superficie di mq. 1.640;
- Terreno a bosco ceduo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 2311 – cat. T., della superficie di mq. 490;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Porzione di fabbricato rustico, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 1291, sub. 2 – cat. T., della superficie di mq. 160 su n. 02 piani fuori terra;
- Porzione di fabbricato rustico, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 4637 sub. 2 – cat. T., della superficie di mq. 290 su n. 02 piani fuori terra.

2 Descrizione sommaria

Sostanzialmente i beni in oggetto si presentano nella situazione che segue.

a) terreni a seminativo: (particelle n. 7338, n. 6696, 6694, n. 6692, n. 6690, n. 5450, n. 5451)

Detti appezzamenti di terreno sono situati a corredo della porzione di rustico di cuii alla particella 4637 sub. 2, in area pianeggiante tra carrareccia di collegamento dal complesso cortilizio rurale di cui fanno parte le porzioni rurali di proprietà e la carrareccia denominata "Bocchino".

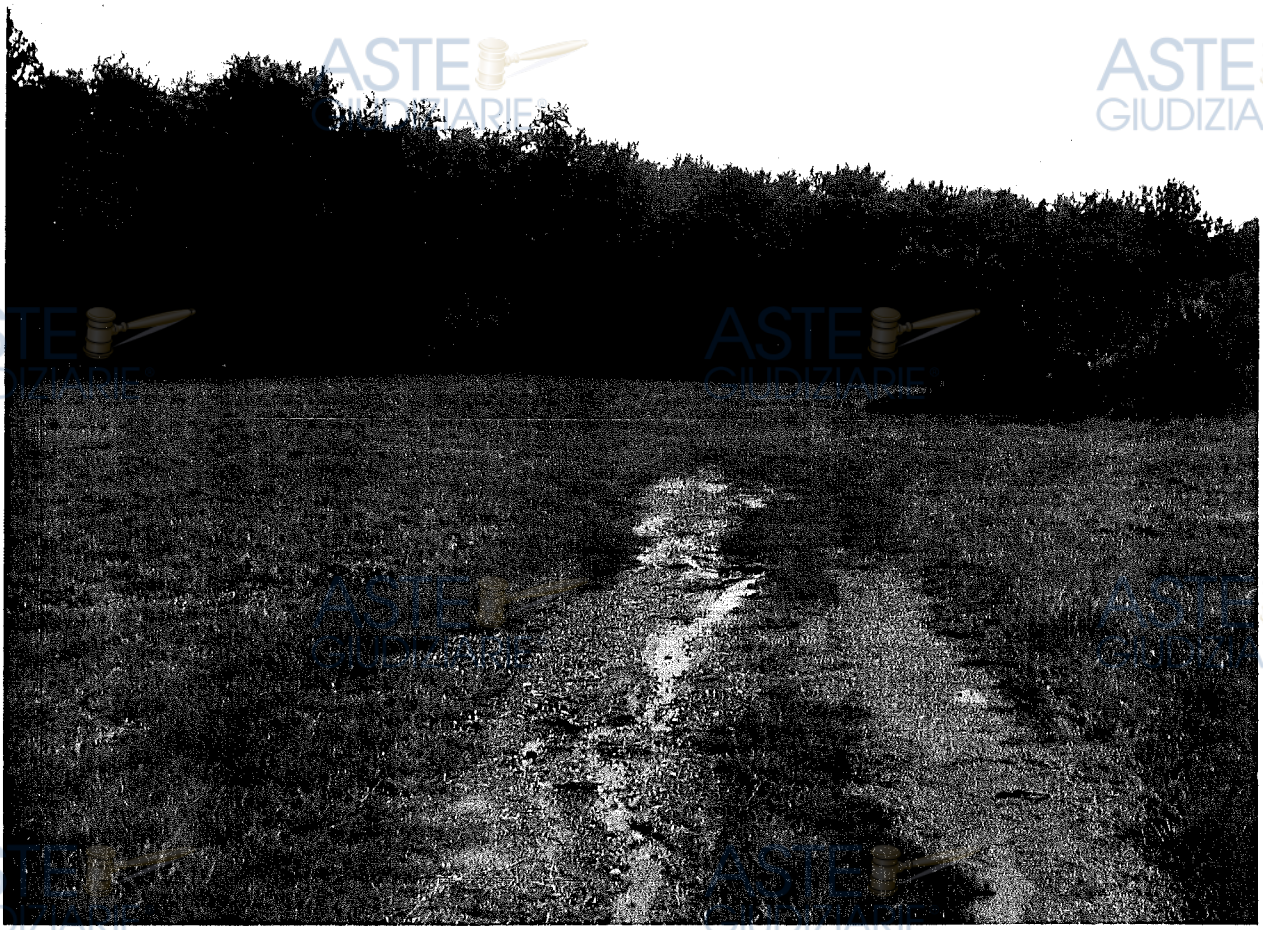
Attualmente detti terreni, con apprezzabile superficie contigua, sono coltivati esclusivamente a foraggio.

Foto 01 – terreni a seminativo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b) terreni a bosco ceduo: trattasi di n. 2 porzioni di terreno, di dimensioni esigue, tra loro non contigui con conifere di medio fusto non di recente piantagione.

Foto 02 – bosco ceduo di medio fusto



c) porzioni di fabbricato rustici: contrariamente a quanto riportato nelle schede catastali esaminate, la situazione è la seguente:

- particella 1291 sub. 2: trattasi di immobile ad uso abitazione su n. 02 piani fuori terra con sottotetto non abitabile, che fa parte di un complesso edilizio rurale a "corte" di non recente edificazione.
  Detto immobile è l'abitazion[redacted] si presenta in discrete condizioni di manutenzione sia all'esterno che all'interno.
  La struttura portante è in muratura tradizionale con intonaco rustico alla pareti esterne e copertura con tegole marsigliesi su struttura in legno squadrato; le facciate esterne sono in ordine e ben tinteggiate con serramenti in legno tinteggiati.
  L'accesso al piano primo, dove attualmente sono situate n. 02 camere da letto avviene anche dall'esterno tramite la scala a ridosso di altra proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I locali interni sono intonacati al rustico con finitura al civile, correttamente tinteggiati e con riscaldamento autonomo, senza presenza di infiltrazioni meteoriche e umidità.

All'interno dell'unità immobiliare, al piano terra, vi è ampio ed unico locale di ingresso, salone e angolo cottura.

Sul fondo di questo locale vi è la scala interna in muratura che porta al piano primo dove sono sistemate n. 02 camere da letto e un servizio igienico completo degli apparecchi sanitari di uso normale.

Le camere da letto sono ben arieggiate e si affacciamo sul balcone esterno, già menzionato.

Da questo piano si accede al sottotetto adibito a sgombero.

La pavimentazione dei locali e il rivestimento del servizio igienico sono con piastrelle di ceramica di buona fattura e in buone condizioni di manutenzione; i serramenti esterni e quelli interni sono in legno ben mantenuti.

A prima vista anche l'impianto elettrico è a norma ma non abbiamo riscontro sulla relativa certificazione.

Foto 03 – particella 1291 sub. 2 – facciata principale sulla corte rurale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il volume esterno, che costituisce ingresso all'abitazione, ha la struttura in profilati metallici con interposte tamponature in mattoni pieni e sovrastante finestratura a nastro in metallo e vetri semplici.

Detto manufatto, di non recentissima costruzione, è stato eretto senza alcuna domanda edilizia, come tra l'altro risulta anche dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune, e non è stato oggetto di sanatoria alcuna.

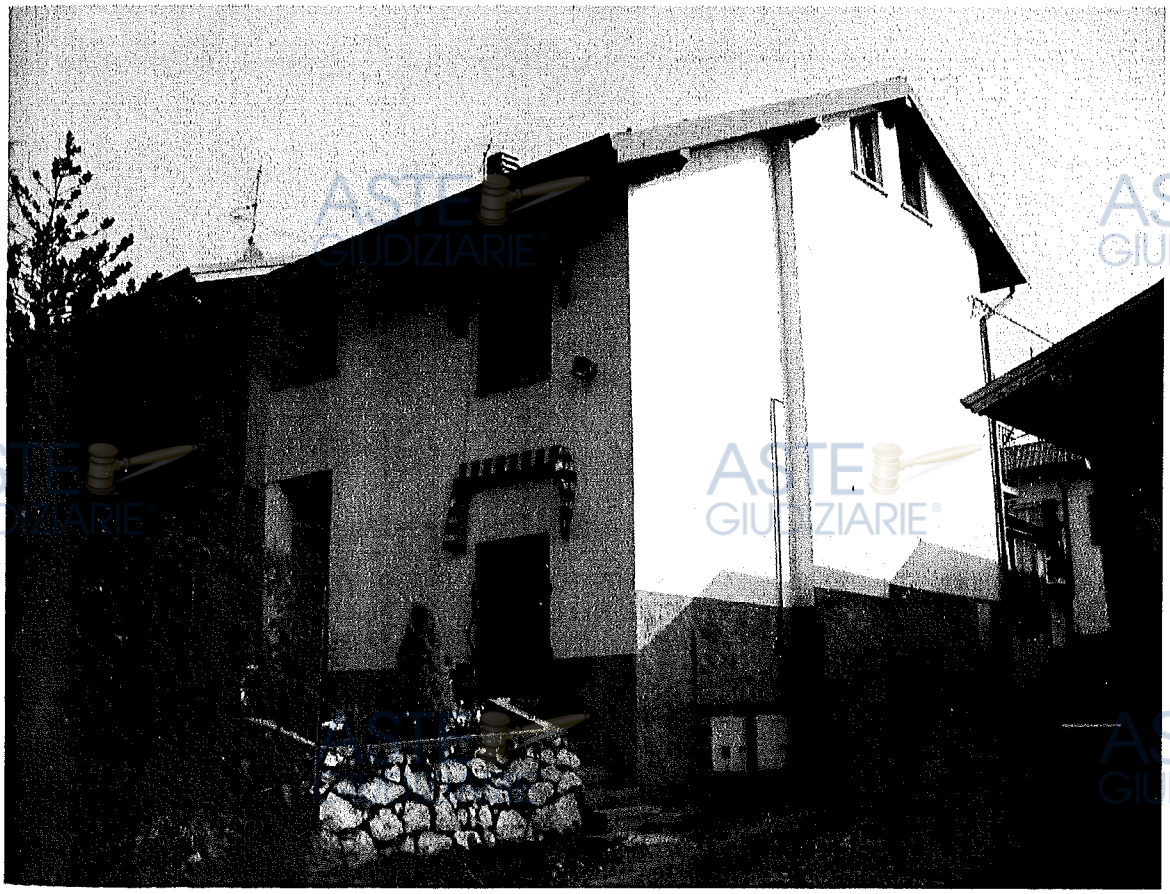
La superficie dell'immobile è così ripartita:

piano terra = mq.70

piano primo = mq.90

balcone = mq. 9

Foto 04 – particella 1291 sub. 2 – facciata retro con annessa particella n. 6231.



- particella 4637 sub. 2: trattasi di porzione di immobile rustico, a n. 02 piani, con struttura in mattoni pieni e copertura in tegole marsigliesi su travatura in legno a vista.

Detto immobile si sviluppa su n. 02 piani dove al piano terra vi sono locali ricovero attrezzi, legnaia e ricovero automezzi.

La superficie dell'immobile è così ripartita:

piano terra = mq. 245

piano primo = mq. 110

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 05 – particella 4637 sub. 2 – facciata verso la corte della cascina.

mapp. 4637 sub. 2 *mapp. 1291 sub. 2*

- all'interno delle particelle n. 5450, 5451 e 6690, vi sono dei fabbricati rurali, come ben si evidenziano dal rilievo aereo riportato nell'azzonamento del Comune di Caronno Varesino.

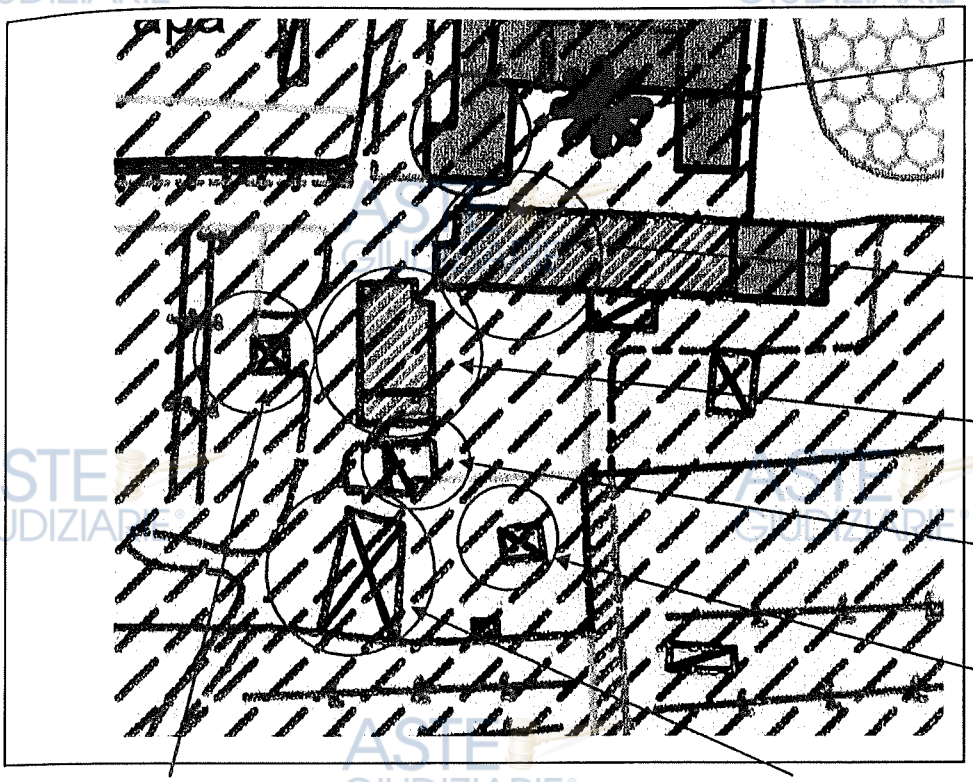
  Detti immobili hanno caratteristiche decisamente rurali per ricovero attrezzi e materiali, alcuni con struttura portante in mattoni pieni e copertura con travature il legno e tegole in cotto, altri con struttura in metallo e copertura similare a funzione di semplice tettoia di ricovero.

  Al fine di identificare tali immobili sono stati così identificati nell'allegata planimetria:

  a) immobile "A"
  b) immobile "B"
  c) immobile "C"
  d) immobile "D"
  e) immobile "E".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 1 – identificazione immobili oggetto della perizia.



La descrizione sommaria dei suddetti immobili è la seguente:

- immobile "A" – trattasi di immobile a un solo piano fuori terra, in muratura tradizionale con mattoni pieni e copertura in travi di legno e tegole cotto, per ricovero attrezzi.
  La superficie è di mq. 290
- immobile "B" – trattasi di immobili costituiti da "cellula prefabbricata uso ufficio" e tettoie aperte di ricovero attrezzi con struttura in legno.
- immobile "C" – trattasi di piccola tettoia aperta con struttura in legno.
- immobile "D" – trattasi di piccola tettoia semiaperta con struttura in legno per ricovero attrezzi
- immobile "E" – grossa tettoia per ricovero attrezzi con struttura e copertura in metallo, con superficie coperta di mq. 220.

NB.: tutti gli immobili sopra citati sono stati eretti senza alcuna autorizzazione edilizia e non sono mai stati oggetto di condono o sanatoria.

Parimenti la particella n. 4637 sub. 2, appare difforme tra il rilievo inserito nelle mappe catastali che quanto effettivamente rilevato sul posto e riportato nella mappa di azzonamento del PRG del Comune di Caronno Varesino.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 06 – particella 4637 sub. 2 – facciata verso la particella 5450 – lato dove non coincidono le trasposizioni tra mappe catastali, mappe di PRG comunali e situazione effettiva.

Foto 07 – particella 5450 immobile "A".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 08 – particella 5450 e 6690 – immobile "A" e immobile "E"

Foto 09 – particella 5450 – immobile "B"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 Stato di possesso

Allo stato attuale tutti gli immobili sopra descritti risultano di proprietà di:

[redacted]

c. [redacted]

Tutte le unità immobiliari in oggetto sono occupate ed utilizzate dalla proprietaria e dai relativi discendenti diretti, figli.

4 Vincoli ed oneri giuridici

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli

Non si sono riscontrate domande giudiziali o altre iscrizioni pregiudizievoli salvo il presente provvedimento e l'atto di pignoramento immobiliare che viene riportato più avanti al punto 4.2.1, iscrizioni.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale

Dalla verifica degli atti il proprietario sig. [redacted] regime di comunione dei beni.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Caronno Varesino, verificato con i disposti riportati nelle Norme Tecniche Attuative in vigore e il relativo Piano Regolatore Generale, abbiamo le seguenti situazioni urbanistiche:

- Particella n. 5456: ricade in ZONA E2-A a verde naturale boschiva dove vi sono dei vincoli di conservazione e ricostruzione delle vegetazioni in equilibrio con l'ambiente.
- Particelle n. 1291 sub. 2 e 4637 sub. 2: ricadono in EDIFICI RURALI DISMESSI (* Cascine) dove è permesso la ristrutturazione e la trasformazione funzionale con destinazione agricola.
- Particelle n. 1291, 6231, 4637, 5450, 5451: ricadono in ZONA AGRICOLA E1, aree destinate all'esercizio delle attività agricole, dove è possibile realizzare opere edili in funzione della conduzione del fondo e pertanto anche la residenza dell'imprenditore agricola e dei dipendenti oltre che per il ricovero delle attrezzature.
- Particelle n. 2311 e 7338: ricadono in ZONA E2 – Verde naturale boschiva, come già sopra riportato.
- Particelle n. 6690, 6692, 6694 e 6696: ricadono parte in ZONA E1 AGRICOLA e ZONA E2 a verde naturale a prato, con le analoghe limitazioni sopra riportate per equivalente zone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.1.4 Altre limitazioni d'uso

Non esistono altre limitazioni.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni

Le iscrizioni che attualmente gravano sull'immobile sono:

a) Stipula di ipoteca volontaria iscritta presso la Conservazione dei Registri immobiliari di Varese ai nn. 16819 R. Gen. – 4414 R. Part. in data 28 ottobre 1999, a garanzia del mutuo n. 73073 Rep. 6556 del 13 ottobre 1999 a firma Dott. Tomaso Bortoluzzi Giuseppe, Notaio in Varese, a favore di "Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino".

b) concessione di ipoteca volontaria iscritta presso la Conservazione dei Registri immobiliari di Varese ai nn. 13164 R. Gen. – 3316 R. Part. in data 03 agosto 20009, a garanzia del mutuo n. 78552 Rep. 6872 del 26 luglio 2000 a firma Dott. Tomaso Bortoluzzi Giuseppe, Notaio in Varese, a favore di "Banca Popolare di Bergamo – Credito Varesino".

4.2.2 Pignoramenti

"Atto di pignoramento" emesso dal Tribunale di Varese in data 8 novembre 2007 al n. di 8648/2007 di repertorio, nei confronti dei mutuata [redacted]

4.3 Vincoli di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni)

Dalle verifiche fatte presso l'archivio delle pratiche tecniche del Comune di Caronno Varesino, non siamo riusciti a verificare la data della costruzione degli immobili di cui alle particelle 1291 sub.2 e 4637 sub. 2, costruzioni che presumibilmente sono state erette intorno agli anni '30 epoca della riconversione agricola in zona.

Da questa ricerca non è emersa alcuna altra pratica edilizia che riguardi sia gli ampliamenti che la costruzione degli altri fabbricati rurali e tettoie, né tanto meno sono emerse pratiche di condono edilizio e/o sanatorie varie.

4.3.2 Accertamento di conformità catastale

Quanto rilevato sul posto coincide in parte con la resa documentale riportata sulle varie schede catastali depositate al N.C.E.U. di Varese.

5 Altre informazioni per l'acquirente

5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione

Attualmente le spese fisse di gestione e di manutenzione degli immobili sono relative alla sola conduzione degli stessi da parte della proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia

Non vi sono spese condominiali in quanto gli immobili in oggetto non fanno parte di ìakcun condominio.

5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Come sopra già riportato, vi sono spese alcune né scadute né insolute.

5.4 Altre spese

Attualmente non vi sono altre spese che gravano sugli immobili, queste saranno senz'altro copiose al nuovo acquirente visto lo stato di fatto in cui versano gli immobili rustici escluso l'abitazione.

5.5 Cause in corso

Non risultano attualmente altre cause in corso.

6 Precedenti proprietari

Storia della Proprietà

Tutti gli immobili derivano da atto di eredità [redacted]

7 Descrizione particolareggiata del bene

Vedi quanto già riportato al precedente punto 2 (descrizione sommaria).

Di particolare attenzione la situazione di sanatoria le porzioni di edificio rustico alle particelle 1291 sub. 2 e 4637 sub. 2.

Analogo procedimento va fatto per quanto riguarda gli immobili inseriti nelle particelle n. 5450, 5451 e 6690.

8 Valutazione complessiva del bene

Sulla base di quanto sopra la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto viene così composta:

A) Particella n. 1291 sub. 2, abitazione rurale della superficie complessiva di mq. 160,00

Non si considera il balcone.

Valore di mercato attuale di un immobile simile in zona = €/mq. 800,00

Grado di commercializzazione del bene = basso

Valutazione complessiva del bene

Valutazione = (160,00 x 800,00) = **€. 128.000,00 (centoventottomila/00)**

B) Particella n. 4637 sub. 2, porzione di fabbricato rurale della superficie di mq. 355,00

Valore di mercato attuale di un immobile simile in zona = €/mq. 400,00

Grado di commercializzazione del bene = basso

Valutazione complessiva del bene

Valutazione = (355,00 x 400,00) = **€. 142.000,00 (centoquarantaduemila/00)**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

C) Particelle n. 5450, 5451, 6690, 6692 e 6694, terreni agricoli per una superficie complessiva di mq. 10.834,00

Valore di mercato attuale di un terreno simile in zona = €/mq. 20,00

Grado di commercializzazione del bene = basso

Valutazione complessiva del bene

Valutazione = (10.834,00 x 20,00) = **€. 216,680,00**

(duecentosedicimilaseicentoottanta/00)

D) In questa valutazione si ritiene di non tenere conto del valore di commercializzazione:

- né degli immobili di cui al punto " , "A", "B", "C", "D" ed "E", in quanto non regolarmente censiti e senza alcuna sanatoria edilizia e pertanto potrebbero essere oggetto di ingiunzione di abbattimento da parte del Comune.
- Né dei terreni inseriti nella "ZONA E2 – boschiva" vedi particelle n. 2311, 6696, 7338 e 5456.

La valutazione complessiva dei beni oggetto della presente perizia è pertanto la seguente:

A) €. 128.000,00

B) €. 142.000,00

C) €. 216.680,00

Totale €. 486.680,00 diconsi (quattrocentoottantaseimilaseicentoottanta/oo).

9 Conclusioni

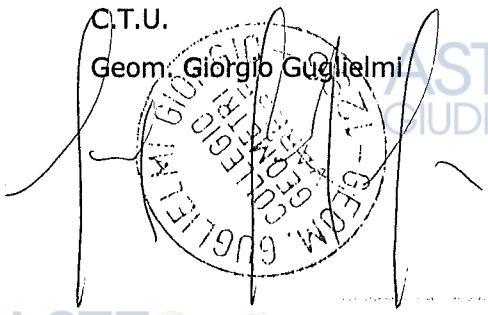
Il sottoscritto geom. Giorgio Guglielmi, C.T.U., con la presente relazione che si compone di n. 14 (quattordici) pagine dattiloscritte e n. 4 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsisia chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa

Varese, 20 settembre 2008

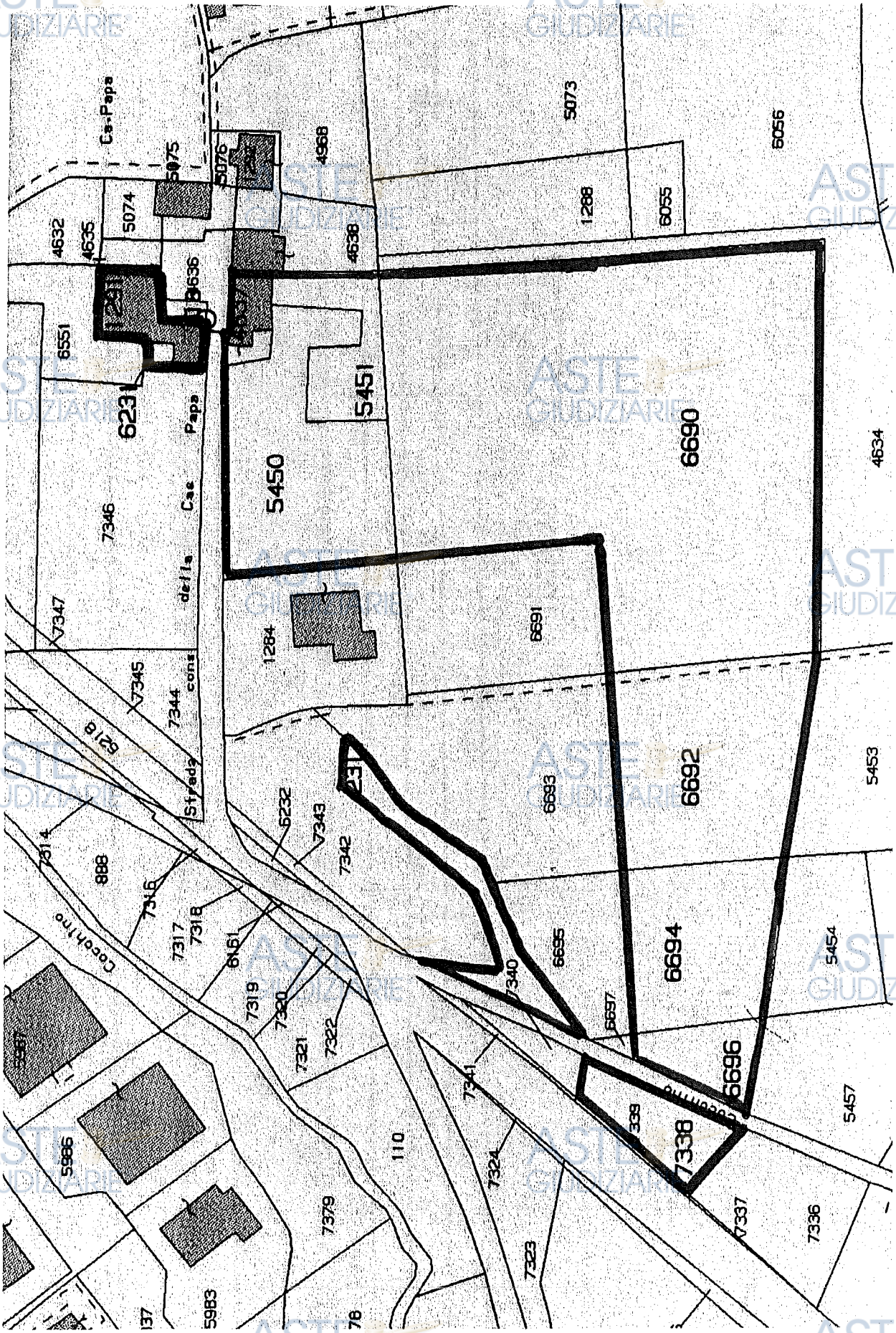
C.T.U.

Geom. Giorgio Guglielmi



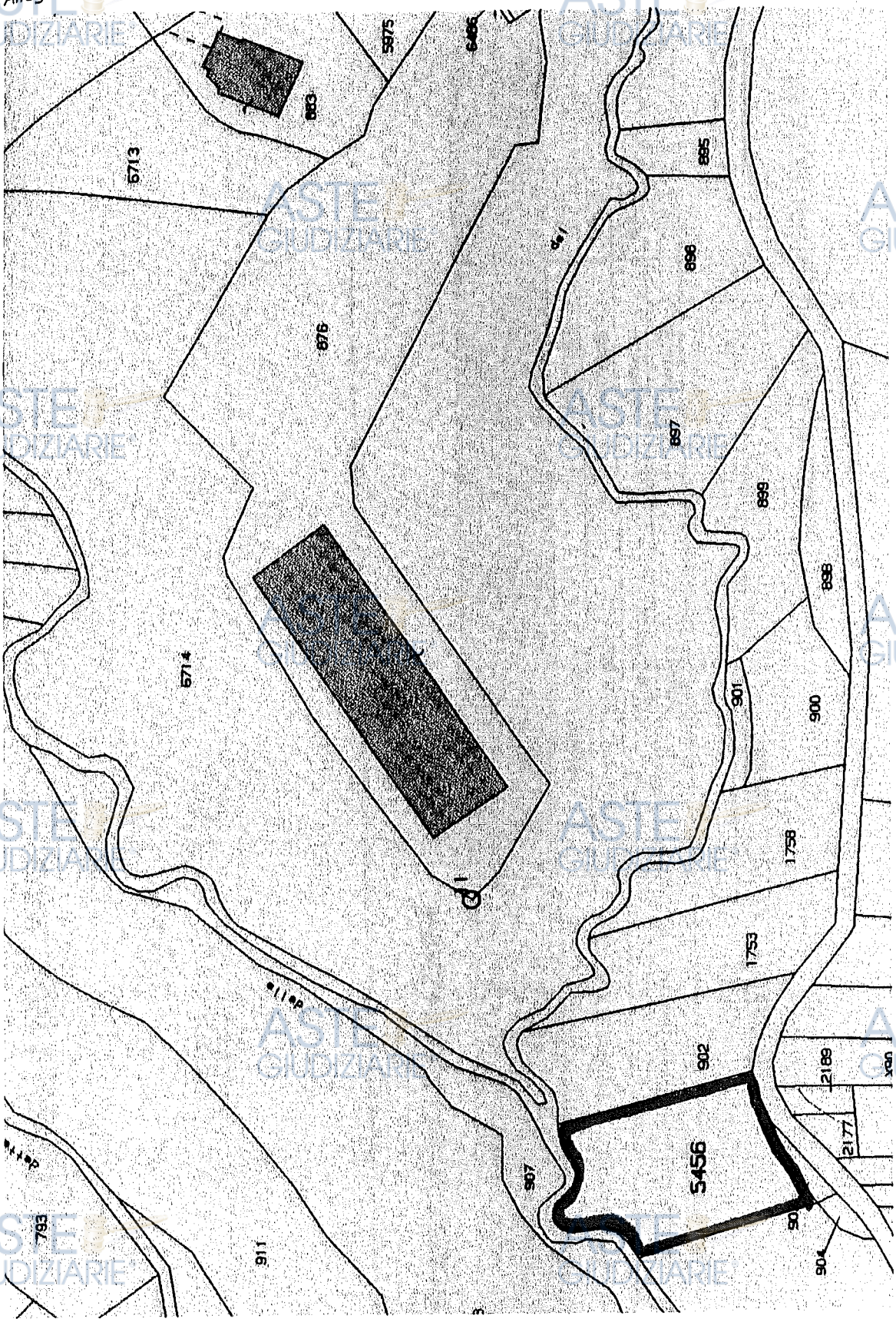
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 2 – estratto planimetria catastale con individuazione delle particelle interessate



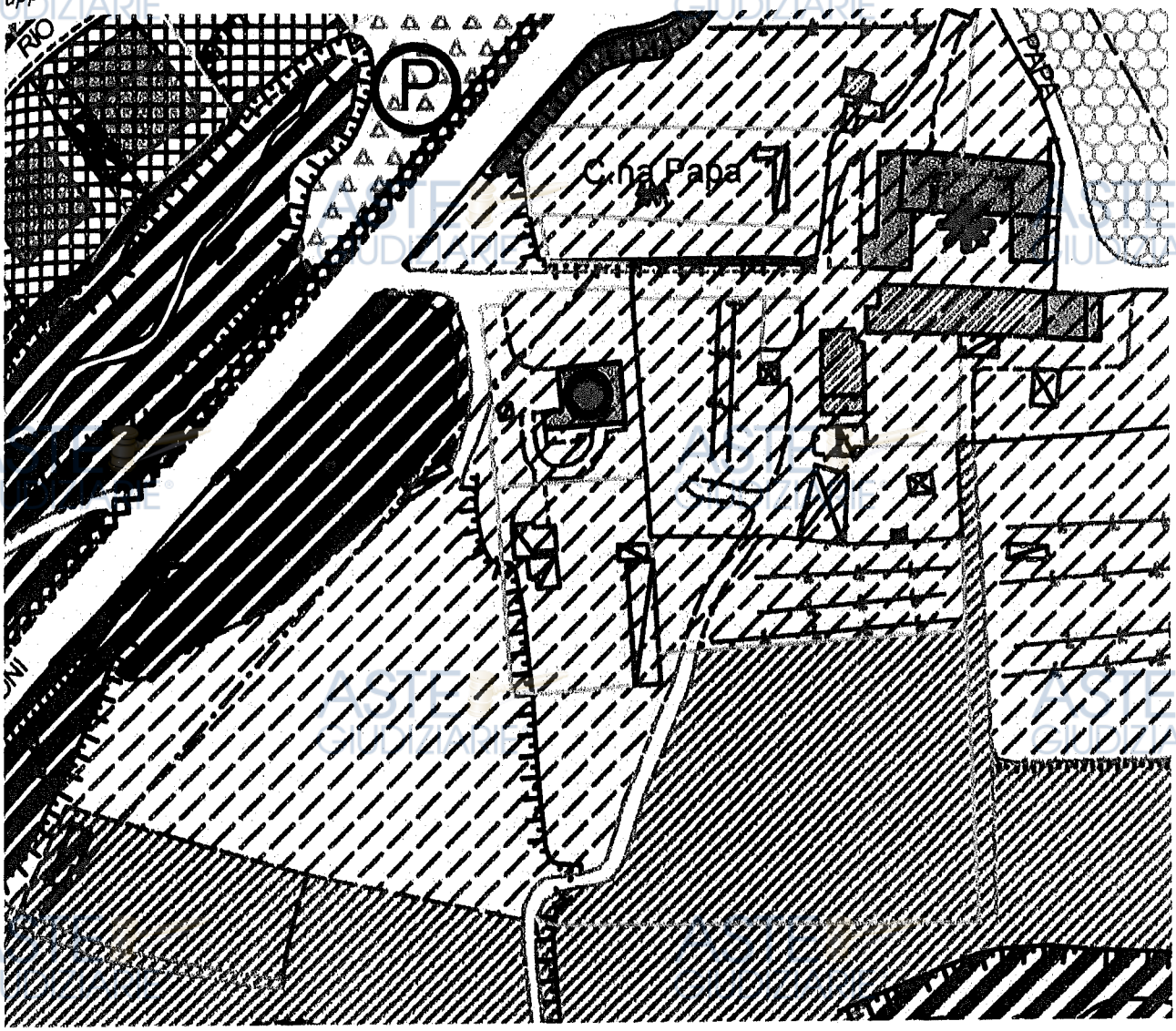
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 3 – estratto planimetria catastale con individuazione delle particelle interessate



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Allegato 4 – estratto planimetria di PRG comunale con individuazione delle Zone di applicazione



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI VARESE

Relazione di perizia tecnica d'ufficio

Rg. Es. Imm. Nr. 351/2007

Giudice dell'esecuzione: Dott. N. COSENTINO

Parte PROCEDENTE: **"Banca Popolare di Bergamo s.p.a."**, Piazza Vittorio Veneto n. 8, Bergamo

Parte ESECUTATA: [redacted]

Indice della Relazione

0 Richiesta di integrazione perizia
1 Identificazione dei beni oggetto dell'integrazione perizia
2 Atti di asservimento urbanistico
3 Interventi di sanatoria previsti e costi relativi
4 Valutazione complessiva dei costi di sanatoria
5 Conclusioni

Depositata in Cancelleria
Oggi, 27 FEB. 2009
OPERATORE GIUDIZIARIO
(Antonia Pacurar)

0 Richiesta di integrazione perizia

In data 21 novembre 2008, il G.E. Dott. N. Cosentino, richiedeva un'integrazione alla perizia già depositata, relativamente ai seguenti punti:

a) costi di sanatoria, comprensivi di oneri e spese tecniche, ove possibile;

b) costi di abbattimento dei manufatti irregolari comprensivi del costo di smaltimento detriti.

PERIZIA TECNICA

1 *Identificazione dei beni oggetto della richiesta di integrazione*

Tutti gli immobili sotto riportati e oggetto della perizia sono di proprietà dell[redacted]ella quota di proprietà indicata in ciascuna descrizione.

Presso il N.C.E.U. di Varese, le unità immobiliari oggetto di interventi di sanatoria in generale sono le seguenti così censite:

Comune di Caronno Varesino - Provincia Varese

- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 6690 – cat. T., della superficie di mq. 6.492;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5450 – cat. T., della superficie di mq. 1.470;
- Terreno a seminativo, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 5451 – cat. T., della superficie di mq. 460;
- Porzione di fabbricato rustico, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 1291, sub. 2 – cat. T., della superficie di mq. 160 su n. 02 piani fuori terra;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Porzione di fabbricato rustico, di piena proprietà per la quota di 1/1, censito al Catasto Terreni, foglio n. 9, particella n. 4637 sub. 2 – cat. T., della superficie di mq. 290 su n. 02 piani fuori terra.

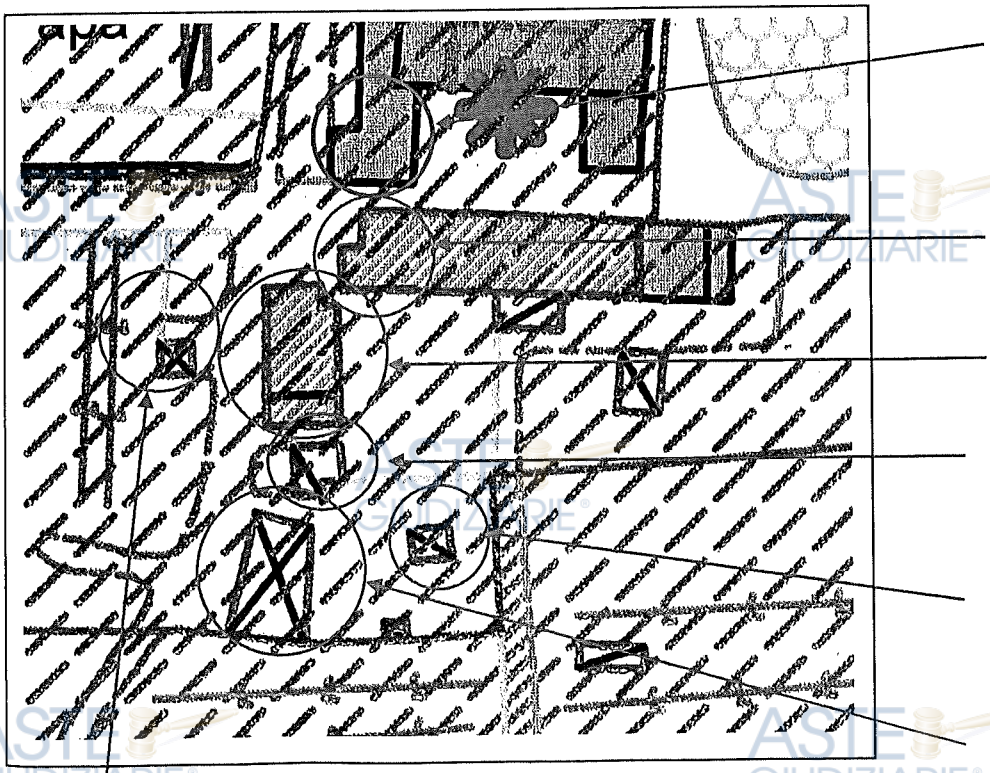
2 *Atti di asservimento urbanistico*

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente Ufficio Tecnico del Comune di Caronno Varesino, verificato con i disposti riportati nelle Norme Tecniche Attuative in vigore e il relativo Piano Regolatore Generale, abbiamo le seguenti situazioni urbanistiche:

- Particelle n. 1291 sub. 2 e 4637 sub. 2: ricadono in EDIFICI RURALI DISMESSI (* Cascine) dove è permesso la ristrutturazione e la trasformazione funzionale con destinazione agricola.
- Particelle n. 5450, 5451: ricadono in ZONA AGRICOLA E1, aree destinate all'esercizio delle attività agricole, dove è possibile realizzare opere edili in funzione della conduzione del fondo e pertanto anche la residenza dell'imprenditore agricola e dei dipendenti oltre che per il ricovero delle attrezzature.
- Particella n. 6690: ricade parte in ZONA E1 AGRICOLA e ZONA E2 a verde naturale a prato, con le analoghe limitazioni sopra riportate per equivalente zone.

Nel P.R.G. attualmente vigente, si rilevano i fabbricati oggetto di opere di sanatoria.

Allegato 1 – identificazione immobili oggetto della perizia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La descrizione sommaria dei suddetti immobili è la seguente:

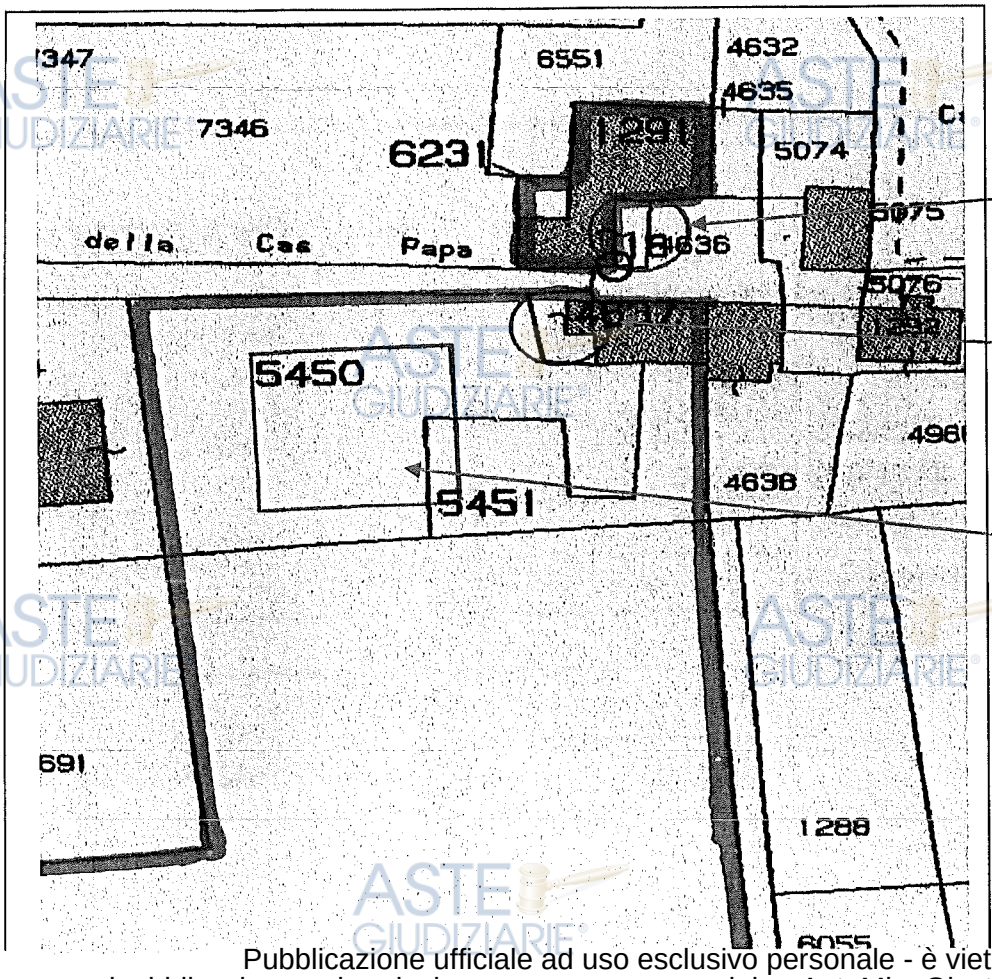
- ❖ mapp. n. 1291 sub. 2 – trattasi di immobile ad uso abitativo su due piani fuori terra
- ❖ immobile "A" – trattasi di immobile a un solo piano fuori terra, in muratura tradizionale con mattoni pieni e copertura in travi di legno e tegole cotto, per ricovero attrezzi.
  La superficie è di mq. 290
- ❖ immobile "B" – trattasi di immobili costituiti da "cellula prefabbricata uso ufficio" e tettoie aperte di ricovero attrezzi con struttura in legno.
- ❖ immobile "C" – trattasi di piccola tettoia aperta con struttura in legno.
- ❖ immobile "D" – trattasi di piccola tettoia semiaperta con struttura in legno per ricovero attrezzi
- ❖ immobile "E" – grossa tettoia per ricovero attrezzi con struttura e copertura in metallo, con superficie coperta di mq. 220.

NB.: tutti gli immobili sopra citati sono stati eretti senza alcuna autorizzazione edilizia e non sono mai stati oggetto di condono o sanatoria.

Ed inoltre:

il mapp. n. 4637 sub. 2, appare difforme tra il rilievo inserito nelle mappe catastali che quanto effettivamente rilevato sul posto e riportato nella mappa di azzonamento del PRG del Comune di Caronno Varesino.

Allegato 2 – estratto planimetria catastale con individuazione delle particelle interessate



mapp. 1291 sub. 2

mapp. 4637 sub. 2

area interessata dagli immobile "A" – "B" - "C" - "D" - "E"

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3 Interventi di sanatoria previsti e costi relativi

- mapp. 1291 sub. 2 – trattasi di sanare la porzione di fabbricato antistante il piano terreno dell'abitazione, ove attualmente vi è l'ingresso.

  INTERVENTO POSSIBILE: sanabile presso il Comune con istanza e pratica di sanatoria.

  Costi:

  - incarico a tecnico che deve eseguire il rilievo, stesura progetto e relazione tecnica, al costo di €. 3.000,00
  - oneri comunali, al costo presumibile di circa €. 5.000,00
  - Pratica catastale, al costo di €. 1.000,00

  Foto n. 01 – porzione di immobile da sanare

- particella 4637 sub. 2: trattasi di porzione di immobile rustico, a n. 02 piani, con struttura in mattoni pieni e copertura in tegole marsigliesi su travatura in legno a vista.

  L'irregolarità rilevata è la diversa collocazione di una porzione di immobile tra la trasposizione nelle mappe catastali e quanto effettivamente sul posto e riportato anche nelle mappe del P.R.G.

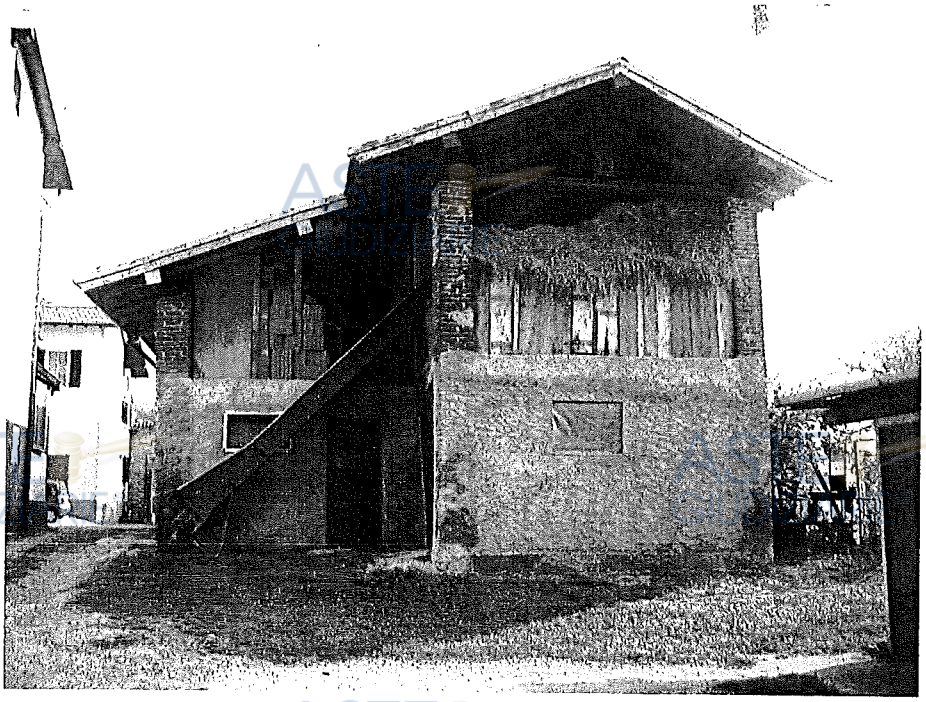
  INTERVENTO POSSIBILE: Sanabile con l'inserimento effettivo nelle mappe catastali

  Costi:

  pratica catastale, al costo di €. 1.000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foto 02 – particella 4637 sub. 2 – facciata verso la particella 5450.



- immobile "A" – porzione anteriore verso la cascina, dove è eretto box di ricovero attrezzi.
  INTERVENTO POSSIBILE: non sanabile, da demolire
  Costi:
  - Incarico tecnico per pratica comunale, al costo di €. 1.000,00
  - Intervento impresa di demolizioni e conferimento alle pubbliche discariche, al costo di circa €. 3.000,00

Foto 03 – particella 5450 immobile "A".- area box da demolire

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- immobile "B" – box prefabbricato, attualmente non usato come deposito attrezzi

  INTERVENTO POSSIBILE: sanabile, presso il Comune con istanza e pratica di sanatoria.

  Costi:

  - incarico a tecnico che deve eseguire il rilievo, stesura progetto e relazione tecnica, al costo di €. 3.000,00
  - oneri comunali, al costo presumibile di circa €. 3.000,00
  - Pratica catastale, al costo di €. 1.000,00

Foto 04– particella 5450 – immobile "B"

- immobile "C" – trattasi di piccola tettoia aperta con struttura in legno.

  INTERVENTO POSSIBILE: non sanabile, da demolire

  Costi:

  Intervento impresa di demolizioni e conferimento alle pubbliche discariche, al costo di circa €. 500,00

- immobile "D" – trattasi di piccola tettoia semiaperta con struttura in legno per ricovero attrezzi

  INTERVENTO POSSIBILE: non sanabile, da demolire

  Costi:

  Intervento impresa di demolizioni e conferimento alle pubbliche discariche, al costo di circa €. 500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- immobile "E" – grossa tettoia per ricovero attrezzi con struttura e copertura in metallo, con superficie coperta di mq. 220.

  INTERVENTO POSSIBILE: non sanabile, da demolire

  Costi:

  - Incarico tecnico per pratica comunale, al costo di €. 1.000,00
  - Intervento impresa di demolizioni e conferimento alle pubbliche discariche, al costo di circa €. 7.000,00

Foto 05 – particella 5450 e 6690 – immobile "E"

4 *Valutazione complessiva dei costi di sanatoria*

Sulla base di quanto sopra la valutazione dei costi di sanatoria risultano essere i seguenti:

- mapp. 1291 sub. 2

  Costi complessivi = €. 9.000,00

- particella 4637 sub. 2

  Costi complessivi = €. 1.000,00

- immobile "A"

  Costi complessivi = €. 4.000,00

- immobile "B"

  Costi complessivi = €. 7.000,00

- immobile "C"

  Costi complessivi = €. 500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- immobile "D"

  Costi complessivi = €. 500,00

- immobile "E"

  Costi complessivi = €. 8.000,00

Totale costi €. 30.000,00 diconsi (trentamila/oo).

5 *Conclusioni*

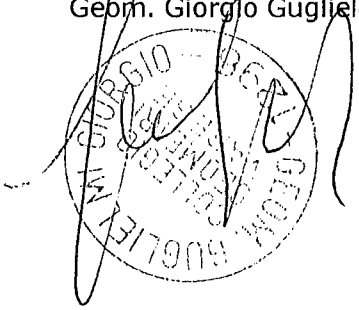
Il sottoscritto geom. Giorgio Guglielmi, C.T.U., con la presente relazione che si compone di n. 8 (otto) pagine dattiloscritte, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsisia chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa

Varese, 16 febbraio 2009

C.T.U.

Geom. Giorgio Guglielmi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009