

TRIBUNALE ORDINARIO DI VARESE
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. Imm. 319/2017

Giudice Dott.ssa FLAMINIA D'ANGELO

ING BANK N.V. contro

con l'intervento di [REDACTED]

* * * * *

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 conferito dal Giudice in data 28 marzo 2018 per il quale il giorno 29 marzo 2018 ho trasmesso in Cancelleria accettazione dell'incarico con giuramento, così rispondo, nel medesimo ordine di proposizione, alle domande del quesito.

Sono state eseguite ricerche ed accessi nei pubblici uffici di Varese quali Catasto Fabbricati, Catasto Terreni, Ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari, nell'Ufficio Tecnico del comune di Brinzio per la visione dei fascicoli con pratiche edilizie dei progetti e per la richiesta del certificato di destinazione urbanistica. Sono stati svolti accessi in loco per visione dei beni, rilievi metrici e scatti fotografici.

PREMESSA

Gli immobili oggetto di esecuzione sono posti in zona di alta collina di Brinzio, raggiungibile da vecchia strada passante in luoghi boschivi pavimentata con sassi e in parte di terra nuda, percorribile solo con autovetture adatte per tali percorsi, però sempre utilizzando estrema cautela ed attenzione.

Rispetto all'attuale identificazione catastale come riportata negli atti, i fabbricati hanno subito sostanziali modifiche in quanto, i tre accessori mappale 1679 sub. 2 sono stati demoliti, le unità mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 sono state oggetto di lavori edili e le planimetrie catastali non riportano l'attuale stato, nel fabbricato mappale 1679 sub. 5 (ex mappale 1680 sub. 1) sono stati svolti lavori di ristrutturazione però solo iniziati, con la demolizione di alcune pareti,



altre rimozioni interne e la formazione di nuova scala interna tra i piani e fino all'interrato, nel quale si sono stati svolti ulteriori lavori per la formazione di altri ambienti accessori ed esistenti solo allo stato del rustico. Il vano cucina al piano terra, così come l'autorimessa mappale 1679 sub. 6 (ex 1680 sub. 2) attualmente sono senza la copertura.

Sui mappali 1682 e 1683 è stato costruito fabbricato ad uso pollaio non dichiarato a Catasto.

Immobili che in perizia vengono riportati per ciascun fabbricato con i relativi dati catastali, e con le rispettive consistenze nella parte descrittiva e di valutazione.

Si precisa inoltre che le unità riportate nel pignoramento con i mappali 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2, per bonifica di identificativo catastale avvenuta in data 18 settembre 2017, successiva a quella dell'atto di pignoramento 31 agosto 2017, hanno assunto nuova identificazione con i mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6, come riportato sia nel quadro D della nota di trascrizione del pignoramento, che nel certificato ex art. 567 c.p.c. agli atti.

Carattere corsivo riporta il testo integrale delle domande alle quali seguono le inerenti rispettive risposte.

A) provvedere a dare comunicazione, anche via e mail, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro sessanta giorni da oggi (ossia dal 29 marzo 2018);

Il 30 marzo 2018 ho trasmesso mail a G.I.V.G. per chiedere di essere contattato per fissare la data del sopralluogo poi convenuta per il 24 aprile 2018 ad ore 15,00. In quel giorno con il Custode ci siamo incamminati lungo un impervio sentiero di montagna, pavimentato in parte con sassi e non percorribile con i mezzi in nostra dotazione, senza però raggiungere gli immobili, in quanto giunti in località in alta collina denominata Vallicci, non sono stati visionati i fabbricati rappresentati nella mappa in quel momento a nostre mani, per cui,



rientrato in ufficio e stampati diversi estratti di mappa per una visione di più ampia estensione planimetrica dei luoghi, è risultata l'esistenza di una strada che dipartendosi dal centro del paese di Brinzio, in prosecuzione verso la collina, passato un ponte che supera un corso d'acqua, nella sua più lunga estensione raggiunge la zona nella quale sono ubicati gli immobili. Sentito il custode è stato convenuto nuovo accesso per il 30 aprile 2018 ore 15,00. Saliti, sempre a piedi il nuovo impervio sentiero, sono stati raggiunti gli immobili oggetto di pignoramento e si è incontrato il _____, il quale dichiarava di non conoscere il procedimento ed in quel momento impossibilitato a presenziare ai rilievi in quanto era in _____.

_____ . Veniva concordato nuovo accesso per il giorno 7 maggio 2018 ore 9,00, rinviato al 10 maggio 2018 ore 10,15, in parte svolto nell'immobile con fronte su strada mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6, con prosecuzione concordata per mercoledì 16 maggio ore 8,30 ma rinviata a sabato 19 maggio ore 8,30 ed ancora posticipato al 22 maggio ad ore 8,30, giorno nel quale è stato svolto rilievo degli interni dell'immobile mappale 1679 sub 3 e 1679 sub. 4. Rinvii anche causati dal fatto che per un corretto rilievo si rendeva necessario disporre anche dei grafici di progetto depositati al comune di Brinzio per un confronto con le planimetrie catastali nel frattempo acquisite, e dopo il primo accesso per una prima visione di alcune pratiche edilizie, l'ufficio tecnico comunale aveva indicato il 18 maggio per visionare ed esaminare gli altri più voluminosi fascicoli di altre pratiche edilizie ed in quel giorno, a causa della quantità dei documenti da esaminare e fotocopiare, si era reso necessario proseguirli il successivo 25 maggio e concluderli il 28 maggio. Nel sopralluogo in loco del 22 maggio è stato visionato con alcuni rilievi l'immobile mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4, riservata la possibilità di eseguirne un altro che si è svolto lunedì 11 giugno 2018.

B) esaminare – prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) – l'atto di pignoramento e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

E' stato dato preliminare esame all'atto di pignoramento ed ai certificati notarili depositati e svolti controlli ai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate - Territorio per ogni necessario accertamento.

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;



La documentazione in atti è costituita da verbale di pignoramento, relativa nota di trascrizione, certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria (art. 567 c.p.c.) a cura del notaio dott. Giovanni Posio costituita da un certificato in data 27 novembre 2017 ed altro in data 22 gennaio 2018 per una più completa storia ventennale della proprietà, documenti con riportata la completa descrizione degli immobili, la storia ipotecaria e catastale ventennale ed i relativi gravami, nonché precisazione sull'avvenuta modifica degli identificativi catastali nel frattempo intervenuti per i mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6.

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

I beni oggetto della espropriazione sono costituiti dall'usufrutto di due fabbricati, di una unità costituita da accessori, di terreni, di un fabbricato uso pollaio, il tutto posto in unico contesto nel comune di Brinzio via Vallicci n. 4, correttamente ed esattamente individuati in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari Catasto Terreni Foglio Logico 9 con i mappali 1679 Ente Urbano, 1677, 1678, 1682, 1683, 1697, 1700, 1715, Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 3 mappali 1679 sub. 2, 1679 sub. 3, 1679 sub. 4, 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2, precisato che queste due ultime unità sono attualmente identificate con i mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 per bonifica di identificativo catastale registrata in data 18 settembre 2017 protocolli VA0112626 e VA0222627, data successiva al pignoramento che porta data 31 agosto 2017, pertanto nuova identificazione catastale in quel momento non conosciuta.

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

I dati catastali effettivamente risultanti dell'immobile oggetto di espropriazione sono i seguenti:

Catasto Fabbricati - Comune di Brinzio

Intestati

1/1 Nuda proprietà per

1/1 Usufrutto per 1/1

Dati identificativi e di classamento

Foglio 3 mappale 1679 sub. 2 via Vallicci n. 4 Piano T Categoria C/2



Classe 7 Consistenza m² 30 Superficie Catastale Totale 32 m²
Rendita Euro 40,28

Foglio 3 mappale 1679 sub. 3 via Vallicci n. 4 Piano T Categoria C/2
Classe 7 Consistenza m² 112 Superficie Catastale Totale 127 m²
Rendita Euro 150,39

Foglio 3 mappale 1679 sub. 4 via Vallicci n. 4 Piano 1 Categoria A/3
Classe 6 Consistenza Vani 2,5 Superficie Catastale Totale 49 m²
Totale escluse aree scoperte m² 49 Rendita Euro 129,11

Foglio 3 mappale 1679 sub. 5 via Vallicci n. 4 Piano T-1 Categoria A/3
Classe 4 Consistenza Vani 8,5 Superficie Catastale Totale 196 m²
Totale escluse aree scoperte m² 186 Rendita Euro 320,46

(ex unità mappale 1680 sub. 1)

Foglio 3 mappale 1679 sub. 6 via Vallicci n. 4 Piano T Categoria C/6
Classe 7 Consistenza m² 43 Superficie Catastale Totale 43 m²
Rendita Euro 46,64

(ex unità mappale 1680 sub. 2)

Fabbricati ed area di pertinenza descritti ed identificati a Catasto
Terreni col mappale 1679 Ente Urbano della superficie di Are 38,74.

Catasto Terreni – Foglio Logico 9
Intestati

1/1

Nuda proprietà per

Usufrutto per 1/1

Dati identificativi

Mapp.	Qualità	Classe	Are	R.D. €	R.A. €
1677	Prato	4	26,70	0,97	1,10
1678	Prato	4	08,70	0,31	0,36
1682	Prato arborato	4	42,06	1,52	1,74
1683	Prato arborato	4	25,20	0,91	1,04
1697	Prato arborato	4	32,25	1,17	1,33
1700	Bosco ceduo	2	02,00	0,10	0,04
1715	Bosco ceduo	3	05,30	0,08	0,11

Dati catastali correttamente riportati nell'atto di pignoramento, eccezion fatta per le unità mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 così identificati in data successiva al pignoramento nel quale sono riportati con i mappali 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2.

Si rappresenta che sui mappali 1682 e 1683, i quali sono compresi nel



pignoramento e come riportato nel grafico di progetto, è stato costruito un accessorio in muratura con destinazione pollaio, il quale ancora non risulta essere stato dichiarato a Catasto Fabbricati e pertanto nemmeno compreso nella descrizione dei beni pignorati, dei quali peraltro è accessione.

Regolarizzazioni catastali occorrenti.

Per gli accessori mappale 1679 sub. 2 dovrà essere presentato Tipo Mappale di demolizione e le planimetrie catastali per la formazione di tre aree urbane.

Per il fabbricato mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4, i cui lavori ancora non sono stati dichiarati ultimati, dovrà essere presentato Tipo Mappale per sua corretta rappresentazione in mappa e nuove planimetrie catastali identificative della consistenza, se possibile, con le modifiche in seguito meglio precisate.

Per il fabbricato mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 (ex mappali 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2) dovrà essere presentato Tipo Mappale per inserimento in mappa della parte interrata ed elaborato planimetrico per modifica della Categoria catastale in F/4, unità in corso di definizione, precisato che l'attuale planimetria del sub. 5 non riporta portico su strada.

Per il pollaio costruito sui mappali 1682 e 1683 dovrà essere presentato Tipo Mappale per suo inserimento in mappa e planimetria catastale con procedura Docfa.

Lavori tecnici costituiti da Tipo Mappale per demolizione accessori e per inserimento in mappa del pollaio e della parte interrata, planimetrie catastali per gli accessori demoliti, nuove planimetrie catastali del fabbricato mappale 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 e del pollaio, elaborato planimetrico per mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 ed interrato. Considerate le difficoltà per rilievi strumentali in zona di montagna, trasporto anche a spalla degli strumenti topografici con supporti e ricerca dei punti fiduciali nonché per la quantità degli elaborati da predisporre, la spesa complessiva con diritti d'ufficio, cassa di previdenza ed IVA è quantificabile in almeno € 5.000,00.

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

Atto di provenienza stipulato con atto in data 21 marzo 2005 repertorio 47834/15935 a rogito del dott. Antonino Ferrara trascritto a Varese il 26 marzo 2005 ai numeri 8011/4343, acquisto da



- del mappale 1683 con atto di compravendita da data 18 luglio 1967 repertorio n. 33714 del dott. Riccardo Morganti registrato a Luino il 21 luglio 1967 al numero 5407 trascritto a Varese il 27 luglio 1967 ai numeri 6102/5012;
- dei mappali 1679 e 1680 con atto di compravendita da
 .. in data 21 settembre 1967 repertorio n. 34348 del dott. Riccardo Morganti registrato a Luino il 25 settembre 1967 al numero 6277 trascritto a Varese il 2 ottobre 1967 ai numeri 7769/6388;
- della quota di metà dei mappali 1678 e 1715 con atto di compravendita in data 5 aprile 1979 repertorio n. 73948 del dott. Riccardo Morganti registrato a Luino il giorno 11 aprile 1979 trascritto a Varese il 18 aprile 1979 ai numeri 3797/3168 (altra quota di metà acquistata in comunione legale (
- della quota di metà dei mappali 1697 e 1700 con atto di compravendita in data 3 ottobre 1991 repertorio n. 10894 del dott. Guglielmo Piatti registrato a Varese il 10 ottobre 1991 al numero 1436 trascritto a Varese il 31 ottobre 1991 ai numeri 13591/9729 (altra quota di metà acquistata in
- della quota di metà del mappale 1677 con atto di compravendita da in data 3 giugno 1997 repertorio n. 59436 del dott. Tomaso Bortoluzzi trascritto a Varese il 18 giugno 1997 ai numeri 7732/5323 (altra quota
- della quota di metà dei mappali 1678, 1715, 1697, 1700, 1677 per success
 registrata a Gavirate il 30 maggio 2003 al n. 82 volume 648 trascritta a Varese il 5 marzo 2005 ai numeri 6163/3229, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale del dott. Andrea Bortoluzzi, registrato a Gallarate il 21 maggio 2003, relativamente alla quale è stata trascritta a Varese in data 28 maggio 2003 ai numeri 11729/7359, in forza dell'atto in data 13 maggio 2003 repertorio n. 81379 del dott. Andrea Bortoluzzi, accettazione espressa di eredità.

Si evidenzia che:

- il mappale 1681 con Tipo Mappale in data 29 aprile 1987 protocollo 45063 è stato fuso con i mappali 1679 e 1680 originando l'attuale mappale 1679;
- le unità mappali 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2 hanno assunto nuova identificazione con i mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 per bonifica di identificativo catastale in data 18 settembre 2017.



Atto che non riporta presenza di servitù e vincoli, nemmeno richiamati per i titoli di provenienza.

Tutto il territorio comunale di Brinzio, pertanto anche gli immobili oggetto di questa perizia, sono posti in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale 22 maggio 1972 ed ex art. 142 D.Lgs 42/2004 in quanto interamente compreso nel Parco Regionale Campo dei Fiori e pertanto soggetto al relativo Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Legge Regionale 13/1994.

Da eseguita ispezione presso l'ufficio ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese non sono risultate iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento.

*e. la sussistenza di diritti di **comproprietà** (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di 1/2 di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

Immobili acquistati in regime di separazione dei beni per l'usufrutto dal
e per la nuda proprietà d

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- *indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Nel ventennio risulta continuità delle trascrizioni a ritroso come segue:

- atto in data 21 marzo 2005 repertorio n. 47834/15935 a rogito del dott. Antonino Ferrara registrato a Varese il 25 marzo 2005 al n. 2100 serie 1T, trascritto a Varese il 26 marzo 2005 ai numeri 8011/4343, acquisto da parte de dell'usufrutto dei beni qui in oggetto d

Il era divenuto proprietario con i seguenti titoli.

- dei mappali 1681 e 1682 con atto di compravendita da
in data 3 novembre 1966 repertorio n. 28631 del dott. Luigi Giani, registrato a Rho il 12 novembre 1966 al numero 747, trascritto a Varese il 23 novembre 1966 ai numeri 9146/7615;



- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il giudice dell'esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;
Storia della proprietà dalla quale è risultata per il dante causa c
l'a

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica

Immobili per i quali nell'atto notarile di acquisto è riportata originaria costruzione antecedente il 1 settembre 1967.

Svolte ricerche presso l'ufficio tecnico del comune di Brinzio, sono risultate le successive seguenti pratiche edilizie.

- Autorizzazione in data 15 ottobre 1984 prot. 1511 per la recinzione del mappale 1678.
- Concessione edilizia 60/86 in data 22 dicembre 1986 per la sistemazione del fabbricato accessorio e parziale sopralzo.
- Concessione edilizia in data 27 febbraio 1987 prot. 3/87 per la costruzione di un tettuccio a copertura ingresso.
- Concessione per pratica edilizia 14/2000 rilasciata a _____ in data 23 ottobre 2000 per la costruzione di un portico con soprastante terrazzo con parere favorevole del Consorzio di gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 4 luglio 2000. (Pratica edilizia che non è stata indicata nell'atto di acquisto stipulato in data



21 marzo 2005).

- Autorizzazione edilizia per pratica edilizia 12/03 rilasciata al sig. _____ in data 3 ottobre 2003 per manutenzione straordinaria recinzione. (Pratica edilizia non indicata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005).

- Domanda di condono edilizio presentata in data 10 dicembre 2004 protocollo 3512 dal _____ pratica 06/05 - progressivo 1

- per trasformazione d'uso da agricolo ad abitazione della porzione al primo piano unità mappale 1679 sub. 4; si evidenzia che l'oblazione di € 3.180,00 e il contributo concessorio di € 954,40 sono stati pagati ciascuno in tre rate nelle date 9 dicembre 2004, 1 giugno 2005 e 28 ottobre 2005. Il comune non ha rilasciato ancora la relativa concessione in sanatoria, per cui sarà onere dell'acquirente provvedere al merito. (Pratica edilizia che non è stata indicata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005).

- Domanda di condono edilizio presentata in data 12 dicembre 2004 protocollo 3513 dal _____ pratica 07/05 - progressivo 2

- per costruzione di fabbricati ad uso agricolo (pollai e ricovero attrezzi) unità mappale 1679 sub. 2; si evidenzia che l'oblazione di € 2.380,00 e il contributo concessorio di € 904,40 sono stati pagati ciascuno in tre rate nelle date 9 dicembre 2004, 1 giugno 2005 e 28 ottobre 2005. Il comune non ha rilasciato ancora la relativa concessione in sanatoria, per cui sarà onere dell'acquirente provvedere al merito. (Pratica edilizia che non è stata indicata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005).

- Permesso di Costruire 17/2005 in data 14 ottobre 2005 a nome _____ con parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 23 maggio 2005 per ristrutturazione di intero edificio, intervento riferito a fabbricato ora mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 (ex 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2).

- Permesso di Costruire 10/2006 in data 21 luglio 2006 a nome _____ con parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 5 maggio 2005 per Ristrutturazione del Fabbricato mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4, realizzazione di nuovo fabbricato accessorio e sostituzione di tratti di recinzione. Si evidenzia che non risulta depositata fine lavori e che il fabbricato accessorio, pollaio, realizzato sui mappali 1682 e 1683, non risulta dichiarato a Catasto Fabbricati.

- Pratica Edilizia 36/07 a nom _____ per la quale risulta parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale del Campo dei Fiori in data 12 maggio 2008, autorizzazione paesaggistica rilasciata dal comune di Brinzio in data 3 giugno 2008 e Permesso di Costruire in data 25 giugno 2008 per variante in corso



d'opera al P.d.C. 10/06 e spostamento ingresso carraio.

- Permesso di Costruire 40/2007 in data 27 giugno 2008 a nome [redacted] con parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 30 aprile 2008 ed autorizzazione paesaggistica del comune di Brinzio in data 3 giugno 2008 per variante in corso d'opera al P.d.C. 17/2005 per il piano interrato, con formazione di piscina, solarium, sauna, doccia bagno turco, spogliatoi, cantina.

* * * * *

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Brinzio la posizione urbanistica degli immobili in oggetto, come da certificato di destinazione urbanistica acquisito, è la seguente.

Mappale 1715:

parte in ADP VIII^A - PtP - Aree riservate alla pianificazione territoriale del PCT del Consorzio Parco Campo dei Fiori (NtR). PFA - Zona a parco agricolo forestale.

Norme riportate nell'articolo 29 del Piano delle Regole

Parte in ADP VI^A - Ambito di paesaggio agricolo, Agro Turistico, Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale (NtR).

Norme riportate nell'articolo 27 del Piano delle Regole.

Mappali 1678, 1679, 1700 e 1697: in ADP VI^A - Ambito di paesaggio agricolo, Agro Turistico, Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale (NtR).

Norme riportate nell'articolo 27 del Piano delle Regole.

Mappali 1677, 1682 e 1683:

parte in ADP VIII^A - PtP - Aree riservate alla pianificazione territoriale del PCT del Consorzio Parco Campo dei Fiori (NtR). PFA - Zona a parco agricolo forestale.

Norme riportate nell'articolo 29 del Piano delle Regole

Parte in ADP VI^A - Ambito di paesaggio agricolo, Agro Turistico, Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale (NtR).

Norme riportate nell'articolo 27 del Piano delle Regole.

L'articolo 27 del Piano delle Regole AdP VI^A riporta che è costituito da tutte le aree prative e boschive incluse nella zona ICO (Iniziativa comunale orientata) del territorio comunale, in cui viene esercitata l'attività agricola e quella di coltivazione del bosco anche non continuativa e non in regime di impresa agricola, costituenti il tessuto



verde di interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale (insieme alle aree di valenza ambientale con le funzioni attribuite e le modalità di intervento prescritte dal Piano Territoriale del Parco Campo dei Fiori).

Interventi ammessi, per le costruzioni esistenti e sugli impianti e infrastrutture dei servizi sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'articolo 12, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 sue modifiche e integrazioni.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli per la manutenzione del territorio agricolo e boschivo, con i limiti indicati, attrezzature e servizi pubblici, entro i limiti indicati, e potenziamento e realizzazione degli impianti di rete (entro i limiti indicati).

Funzioni ammesse come da punti 7.2a, 7.2b, 7.2c Funzione principale: attività agricole e allevamento: produzione agricola, allevamento animali e commercializzazione prodotti agricoli, agriturismo, residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola.

L'articolo 29 del Piano delle Regole AdP VIII^A riporta che comprende parti del territorio comunale esterno alle aree ICO, così come delimitate e classificate nel Piano Territoriale del Consorzio del Parco, approvato con Legge Regionale 9 aprile 1994 n. 13, per Riserve naturali orientate zone umide e fasce di rispetto, Riserva naturale del Monte Campo dei Fiori, Parco forestale, Agricola forestale, Parco attrezzato, Recupero ambientale.

Per interventi ammessi, si applicano integralmente le normative, le previsioni e le prescrizioni del PCT del Consorzio del Parco che vengono integralmente recepite nelle presenti Norme di Attuazione, ancorché in esse non trascritte.

Norme urbanistiche dalle quali risulta che trattasi di terreni in semplicistica sintesi descrittiva posti in zona agricola e boschiva.

I due fabbricati di questa perizia nella planimetria di PGT riportano in rosso il numero 2, che la legenda in capo al punto "Fabbricati esistenti nel tessuto agro-boschivo" definisce "Edificio residenziale".

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile

Non risultano richieste e ovviamente nemmeno sono state rilasciate agibilità.



c. i costi delle eventuali sanatorie

Dall'esame dei sopradescritti grafici di progetto si è riscontrato che:

- nel vecchio fabbricato di abitazione, quello su strada, mappale 1679 sub. 5, il cantiere si presenta in palese stato di abbandono con lavori interrotti per cui, per una loro eventuale prosecuzione, dovrà essere presentata nuova pratica edilizia, in quanto quella già rilasciata è palesemente scaduta, ed il comune per il relativo rilascio richiederà ancora il pagamento degli oneri e contributi di urbanizzazione, qui non computabili in quanto costi da sostenere solo se l'acquirente riterrà di dare prosecuzione ai lavori per immobile oggi stimato allo stato rustico;

- la parte realizzata nell'interrato di tale fabbricato, che non si è potuta rilevare compiutamente durante i sopralluoghi in quanto invasa da acqua, dovrà essere sistemata e completata come da misure riportate nei grafici di progetto;

- nel fabbricato posto all'interno, mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4, la scala risulta essere stata realizzata con due rampe in vano chiuso in luogo dell'unica rampa con partenza dall'esterno, la suddivisione interna dei vani a piano terreno è stata realizzata in modo difforme, la parte al primo piano presenta il vano scala chiuso con finestre di ampie dimensioni e la parte di sottotetto dichiarata non abitabile è stata trasformata in un vano chiuso con funzioni di abitazione mediante la costruzione, ove era prevista ringhiera, di muro sul quale sono state posate finestre di ampie dimensioni. Nel portico sul retro è stato costruito un vano con destinazione caldaia che dovrà essere demolito. Dovranno essere rimossi i finestroni al primo piano e nel vano scala e ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto, nonché eseguite opere edili per il rifacimento dell'originaria scala in quanto abusi non sanabili. Inoltre si sono rilevate anche modifiche prospettiche riferite al piano del portico, del punto di partenza della scala e la posa di gronda in facciata ovest.

- il pollaio costruito sui mappali 1682 e 1683 presenta una antistante parte deposito attrezzi che deve essere rimossa.

Per le difformità interne e quelle esterne che non hanno portato ad aumento di volumi e superfici utili e per i ripristini per riportare gli immobili nello stato di progetto, dovrà essere presentata inerente richiesta di sanatoria con SCIA e pagamento sanzione di € 1.000,00, oltre a sanzione paesaggistica solo in quel momento attribuibile ed oggi ipotizzabile in almeno € 2.000,00. La spesa complessiva, compenso per il tecnico, Cassa di previdenza, IVA e sanzioni è quantificabile in almeno € 6.000,00.



Le opere non sanabili dovranno essere rimosse con il ripristino dell'originario stato dei luoghi, per il rispetto delle seguenti disposizioni legislative.

- L'articolo 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, al punto 3, dispone che "Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a € 5.154";
- l'articolo 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, al comma 1 dispone che "In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo Primo della Parte Terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto dal comma 4";
- il comma 4 riporta che "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, nei seguenti casi: a) per i lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati";
- l'articolo 181 del medesimo Decreto Legislativo, Sanzioni relative alla Parte terza, al comma 1 dispone che "Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c) del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380;
- ulteriormente precisato al comma 1 ter lettera a) che dispone per i lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- l'articolo 83 della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 - Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio, dispone per "L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, in alternativa alla remissione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a cinquecento euro.

In conseguenza del fatto che gli abusi hanno fatto conseguire aumento di volume e di superficie utile, non sono sanabili.



d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa)

Dalla visione delle pratiche edilizie non sono risultate convenzioni urbanistiche.

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione

Nulla al riguardo.

D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

Tutto il territorio comunale di Brinzio, pertanto anche gli immobili oggetto di questa perizia, sono posti in zona soggetta a vincolo paesaggistico ex art. 136 D.Lgs 42/2004 istituito con Decreto Ministeriale 22 maggio 1972 ed ex art. 142 D.Lgs 42/2004 in quanto interamente compreso nel Parco Regionale Campo dei Fiori e pertanto soggetto al relativo Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Legge Regionale 13/1994.

E) fare accesso con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

a. verificare la consistenza e l'esatta identificazione

Dopo le prime due uscite a Brinzio col custode, lo svolgimento dei rilievi è avvenuto con altri tre accessi, precisamente nelle date 10 maggio 2018, 22 maggio 2018 e 11 giugno 2018 nel corso dei quali si è provveduto alla verifica della consistenza, fin dove è stato possibile, e all'esatta identificazione degli immobili pignorati, costituiti da:

- un fabbricato per civile abitazione con fronte su strada, mappale 1679 sub. 5 e vano di originario utilizzo autorimessa, mappale 1679 sub. 6, riscontrando in termini planimetrici la consistenza come riportata nella planimetria catastale, però con alcune parti demolite per lavori inizialmente svolti presentandosi attualmente come cantiere abbandonato, con vano cucina ed autorimessa senza la copertura, la formazione di nuova scala in cls armato da piano interrato al primo piano, e lavori per la la formazione di ambienti a piano interrato quali piscina, sauna, bagno turco, docce, di fatto non ultimati essendo presente solo la parte strutturale, ambiente quest'ultimo visionabile ed accessibile solo in parte in quanto si è presentata invasa da acqua che ha impedito movimenti nel suo interno;
- un fabbricato per abitazione nella parte interna, mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub 4, composto a piano terra da vani di destinazione non abitabile (magazzino, deposito ecc.), utilizzati però come abitazione,



vano autorimessa suddiviso in due ambienti e al primo piano da due vani di abitazione ed un bagno, fabbricato nel quale in difformità rispetto al progetto, nel portico a piano terra è stato realizzato un accessorio con destinazione caldaia e da rimuovere, il vano scala è stato chiuso con la formazione di due rampe in luogo dell'unica con partenza dall'esterno, e al primo piano, sia nel vano scala che in ambiente dichiarato sottotetto non abitabile, mediante la posa di finestroni è stato formato un vano con funzioni di abitazione, il tutto da ripristinare nell'originaria consistenza, sia per la scala che con la rimozione dei finestroni che comporterà anche l'esecuzione altre opere murarie al fine di rendere abitabili gli altri vani nel piano come da progetto, in quanto opere non sanabili poiché immobile posto in zona con vincolo paesaggistico;

- sui mappali 1682 e 1683 è stato costruito un vano accessorio con destinazione pollaio non dichiarato a Catasto Fabbricati che presenta un antistante vano per deposito attrezzi, il tutto in un luogo con la presenza di intensa vegetazione e pertanto con misure non rilevabili;
- gli accessori mappale 1682 sub. 2 non esistono più per loro demolizione e rimozione.

Si allega verbale degli accessi che sono stati svolti presente il sig. _____ il quale con squisita cortesia ha sempre provveduto al trasporto con suo mezzo dal centro del paese fino agli immobili.

b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie

Dove è stato possibile sono state rilevate misure dei locali ed ambienti e le altezze interne e scattate fotografie sia esterne che interne, e dove non è stato possibile si sono indicate dimensioni con riferimento alle tavole grafiche.

c. accertare lo stato di conservazione

Per fabbricato con le unità mappali 1679 sub. 3 e sub. 4 si è rilevato un normale stato di conservazione sia pur in palese carenza di manutenzione e con l'impianto di riscaldamento non funzionante; per il fabbricato unità 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 è stato rilevato cantiere abbandonato con lavori di ristrutturazione appena iniziati nella parte fuori terra e la parte interrata consistente solo per la parte strutturale e soletta di copertura.

d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale

Per fabbricato mappale 1679 sub. 5 e sub. 6: sia pur in uno stato completamente al rustico e di cantiere abbandonato, anche



considerate le opere ancora da eseguire, è rilevabile allo stato attuale corrispondenza con il progetto depositato in comune. La parte nell'interrato si è resa accessibile solo nella parte ove è stata realizzata la scala in quanto per la maggior superficie invasa da acqua e con conseguente limitata possibilità di svolgere rilievi. Tuttavia dalle poche misure rilevate in tale piano è risultata maggior superficie non sanabile e pertanto da ripristinare secondo progetto.

Per il fabbricato mappale 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 si è accertata la non corrispondenza rispetto ai progetti depositati in comune, per suddivisioni interne sia a piano terra che al primo piano, inoltre si presenta un vano per la caldaia costruito nel portico a piano terra e non compreso nel progetto, il vano scala è stato realizzato con due rampe in luogo di una sola e chiuso con posizionamento di finestroni, nel vano dichiarato non abitabile al primo piano sono stati posizionati finestroni che hanno determinato la possibilità di essere impropriamente utilizzato come abitazione, l'autorimessa è stata divisa in due ambienti con tavolato interno.

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

Unità immobiliari che risultano nel possesso/godimento del

il

fabbricato mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4.

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato:

è stata consegnata copia del decreto del Giudice del 28 marzo 2018 con approfondimenti verbali al riguardo di quanto riportato al punto f) lettera E) dello stesso.

F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:



a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie
Nulla al riguardo in quanto immobili non di natura condominiale.

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolite nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);
Nulla al riguardo.

G) verificare, con controllo **presso l'Agenzia delle Entrate** la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne copia)
Non esistono terzi occupanti, per cui tale verifica non è stata svolta

H) verificare, **presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:**

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
Da ricerca presso la Cancelleria del Tribunale di Varese, non sono risultate cause relative a domande trascritte a nome

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)
Da ricerche presso la Conservatoria non è risultata trascrizione della separazione tra coniugi con eventuale assegnazione della casa, la quale è occupata dall'esecutato in forza del suo titolo di usufrutto.

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso in specie le limitazioni previste in tema di trattamento di dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune il competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato

E' stata acquisita copia dell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005 repertorio n. 47834/15935 del dott. Antonino Ferrara.

Gli immobili pignorati sono occupati dal debitore del quale presso il comune di Brinzio è stato richiesto il certificato di residenza storico dal



quale risulta essere immigrato _____,
nonché stato di famiglia dal quale risulta sua composizione nel sig. _____
e dai _____

E' stato richiesto presso il comune di Varese estratto per riassunto dell'atto di matrimonio celebrato in data _____

1) predisporre la **relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali
Diritto di usufrutto su beni immobili posti in comune di Brinzio via Vallicci n. 4, in luogo ubicato nel punto di confluenza tra detta strada e via Castello, costituiti da due fabbricati, l'uno con fronte su strada e l'altro in posizione interna accessibile da stradella sterrata che si diparte da via Castello, un accessorio costruito per uso pollaio sempre in posizione interna e terreni nel contorno, oltre a una particella sull'altro lato di via Castello (mappale 1967) e un bosco in corpo staccato (mappale 1715), per i quali in considerazione della loro ubicazione tra i boschi in collina sopra Brinzio, e del fatto che costituiscono per la quasi totalità unico compendio, che i due fabbricati in mappa sono graffiati entrambi al solo mappale 1679 il quale come ente urbano identifica unico compendio, tenuto conto delle condizioni rilevate per i due fabbricati, si procede alla formazione di un solo lotto, identificando ogni immobile con una lettera.

Il tutto così attualmente descritto nei registri catastali.

Catasto Fabbricati - Comune di Brinzio

Intestati

1/1

Nuda proprietà per

Usufrutto per 1/1

Dati identificativi e di classamento

Fabbricato con fronte su strada - Identificato con lettera **A**



Foglio 3 mappale 1679 sub. 5 via Vallicci n. 4 Piano T-1 Categoria A/3
Classe 4 Consistenza Vani 8,5 Superficie Catastale Totale 196 m²
Totale escluse aree scoperte m² 186 Rendita Euro 320,46
(già unità mappale 1680 sub. 1)

Foglio 3 mappale 1679 sub. 6 via Vallicci n. 4 Piano T Categoria C/6
Classe 7 Consistenza m² 43 Superficie Catastale Totale 43 m²
Rendita Euro 46,64
(già unità mappale 1680 sub. 2)

Fabbricato posto nella parte interna - Identificato con lettera **B**
Foglio 3 mappale 1679 sub. 3 via Vallicci n. 4 Piano T Categoria C/2
Classe 7 Consistenza m² 112 Superficie Catastale Totale 127 m²
Rendita Euro 150,39
Foglio 3 mappale 1679 sub. 4 via Vallicci n. 4 Piano 1 Categoria A/3
Classe 6 Consistenza Vani 2,5 Superficie Catastale Totale 49 m²
Totale escluse aree scoperte m² 49 Rendita Euro 129,11

(accessori ora demoliti)
Foglio 3 mappale 1679 sub. 2 via Vallicci n. 4 Piano T Categoria C/2
Classe 7 Consistenza m² 30 Superficie Catastale Totale 32 m²
Rendita Euro 40,28
Accessori per i quali non si attribuisce alcun identificativo con lettera in
quanto non più esistenti, e le aree di sedime sono comprese nella
superficie dell'Ente Urbano mappale 1679.

Fabbricati ed area di pertinenza descritti ed identificati a Catasto
Terreni col mappale 1679 Ente Urbano della superficie di Are 38,74

Terreni nel contesto - Identificati con lettera **C**

Catasto Terreni – Foglio Logico 9
Intestati

1/1 | Nuda proprietà per
Usufrutto per 1/1

Dati identificativi

Mapp.	Qualità	Classe	Are	R.D. €	R.A. €
1677	Prato	4	26,70	0,97	1,10
1678	Prato	4	08,70	0,31	0,36
1682	Prato arborato	4	42,06	1,52	1,74



1683	Prato arborato	4	25,20	0,91	1,04
1697	Prato arborato	4	32,25	1,17	1,33
1700	Bosco ceduo	2	02,00	0,10	0,04
1715	Bosco ceduo	3	05,30	0,08	0,11

Identificato con lettera **D**

Sui mappali 1682 e 1683 è stato costruito un fabbricato accessorio - pollaio - non ancora dichiarato a Catasto Fabbricati.

Confini:

a corpo dei mappali 1679, 1700, 1677, 1678, 1682, 1683: strada e mappali 1676, 1674, 1671, 1670, 1668, 1664, 784, 1684, 1685 e strada in mappa definita comunale di Preciuso;

del mappale 1697: strada comunale detta di Preciuso e mappali 1704 e 2985;

del mappale 1715: mappali 1717, 1716, 861 e 1714.

Precisato che:

- nel fabbricato mappale 1679 sub. 5 - Lettera **A** - sono stati eseguiti lavori, però abbandonati in corso d'opera, per la realizzazione di ampio interrato e modifiche interne con demolizione di alcune murature e della copertura della cucina ed autorimessa ed alla formazione di vano scala interno; consistenza riportata nei grafici: piano terra: ingresso, scala, caldaia, un vano, servizio igienico, cantina, cucina con portico, autorimessa; a primo piano portico, quattro vani, bagno e disimpegno;

- il fabbricato mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 - Lettera **B** risulta modificato nella sua consistenza ed allo stato attuale, in luogo di quella di progetto a piano terra, magazzino, ripostiglio, mangimi, autorimessa mezzi agricoli, portico legnaia, si compone di ingresso, un vano, cucina, corridoio, bagno, altro vano ex parte box, e nella parte sul retro, portico, vano caldaia, questo non in progetto, ed una autorimessa; piano primo, raggiungibile con scala interna: un ampio vano (in progetto sottotetto non abitabile), disimpegno, una camera (in progetto cucina) bagno, camera;

- i tre accessori tra loro separati mappale 1679 sub. 2 sono stati demoliti.

I terreni - Lettera **C** - sono tutti di natura agricola.

Sui mappali 1682 e 1683 del lotto 3 vi è un pollaio in muratura - Lettera **D**, con a lato ed antistante deposito attrezzi, parte da demolire



in quanto non riportata nel progetto.

e, in particolare,

- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

Il diritto pignorato per tutti gli immobili è "Usufrutto"

- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc. avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

Due fabbricati posti in comune di Brinzio via Vallicci n. 4, graffiati alla medesima area pertinenziale, costituiti da:

Primo Fabbricato - Lettera A

Con fronte su via Vallicci, composto da piano terra e primo piano, con la parte fuori terra che ha mantenuto la sua originaria consistenza planimetrica costituita da portici, caldaia, due vani, servizio, cantina, cucina con portico su strada, autorimessa, ed al primo piano, raggiungibile con scala interna da portico, quattro locali disimpegno e bagno.

Allo stato attuale si presenta con nuova scala realizzata in sostituzione dell'esistente, alcune pareti e plafoni parzialmente demoliti, servizi e serramenti rimossi, coperture della cucina e dell'autorimessa non più esistenti.

Nell'interrato è stato formato un ampio ambiente accessibile dalla scala interna in cls, per la realizzazione di piscina, solarium, sauna, bagno turco e servizi annessi, per la sua quasi intera superficie realizzato nel sottosuolo dell'area comune col fabbricato Lettera B.

Immobile che si presenta con lavori in palese stato di abbandono ed allo stato attuale non abitabile e nemmeno utilizzabile.

Secondo Fabbricato - Lettera B

Accessibile da percorso interno sterrato che si diparte da via Castello, si compone di due piani collegati con scala interna, formati da:

- a piano terra: ingresso, un vano, cucina, corridoio, bagno, altro vano, (nel progetto accessori non abitabili) e nella parte sul retro, portico, vano caldaia ed una autorimessa;



- a piano primo, raggiungibile con scala interna: un ampio vano, da considerare in termini urbanistici e come da progetto solo come sottotetto non abitabile, disimpegno, una camera (in progetto cucina) bagno, camera.

Si evidenzia che pur essendo abitato, non risulta essere stata presentata fine lavori e la eventuale variante, se possibile, e la conseguente richiesta di abitabilità.

Diritto di usufrutto di persona privata e che pertanto ai fini della vendita è esente da imposta IVA come disposto dall'articolo 10 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972 modificato con Decreto Legge 22 giugno 2012 n. 83, articolo 9, in vigore dal 12 agosto 2012, operazioni esenti da imposta, in particolare punto 8 bis, esente da opzione IVA. Non può sussistere la possibilità dell'opzione IVA anche perché sono già trascorsi più di cinque anni dall'esecuzione dei lavori.

- indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva di atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/85;

Immobili che in atto di acquisto sono stati dichiarati costruiti nella loro originaria consistenza prima del 1 settembre 1967.

- accertamento per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza è stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Dalle ricerche svolte presso l'ufficio tecnico del comune di Brinzio sono risultate le seguenti pratiche edilizie.



- Autorizzazione in data 15 ottobre 1984 prot. 1511 per la recinzione del mappale 1678.
- Concessione edilizia 60/86 in data 22 dicembre 1986 per la sistemazione del fabbricato accessorio e parziale soprizzo (Immobile Lettera B)
- Concessione edilizia in data 27 febbraio 1987 prot. 3/87 per la costruzione di un tettuccio a copertura ingresso.
- Concessione per pratica edilizia 14/2000 rilasciata al sig. _____ in data 23 ottobre 2000 per la costruzione di un portico con soprastante terrazzo con parere favorevole del Consorzio di gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 4 luglio 2000. (Pratica edilizia non indicata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005) (Immobile Lettera A).
- Autorizzazione edilizia per pratica edilizia 12/03 rilasciata al sig. _____ in data 3 ottobre 2003 per manutenzione straordinaria recinzione. (Pratica edilizia non riportata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005).
- Domanda di condono edilizio presentata in data 10 dicembre 2004 protocollo 3512 dal sig. _____, pratica 06/05 - progressivo 1
 - per trasformazione d'uso da agricolo ad abitazione della porzione al primo piano unità mappale 1679 sub. 4; si evidenzia che l'oblazione di € 3.180,00 e il contributo concessorio di € 954,40 sono stati pagati ciascuno in tre rate nelle date 9 dicembre 2004, 1 giugno 2005 e 28 ottobre 2005. Il comune non ha rilasciato ancora la relativa concessione in sanatoria, per cui sarà onere dell'acquirente provvedere al merito. (Pratica edilizia non indicata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005) (Immobile Lettera B).
- Domanda di condono edilizio presentata in data 12 dicembre 2004 protocollo 3513 dal sig. _____, pratica 07/05 - progressivo 2
 - per costruzione di fabbricati ad uso agricolo (pollai e ricovero attrezzi) unità mappale 1679 sub. 2; si evidenzia che l'oblazione di € 2.380,00 e il contributo concessorio di € 904,40 sono stati pagati ciascuno in tre rate nelle date 9 dicembre 2004, 1 giugno 2005 e 28 ottobre 2005. Il comune non ha rilasciato ancora la relativa concessione in sanatoria, per cui sarà onere dell'acquirente provvedere al merito. Trattasi di accessori ora demoliti. (Pratica edilizia non indicata nell'atto di acquisto stipulato in data 21 marzo 2005).
- Permesso di Costruire 17/2005 in data 14 ottobre 2005 a nome _____ con parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 23 maggio 2005 per ristrutturazione di intero edificio, intervento riferito a fabbricato ora mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 (ex 1680 sub. 1 e 1680 sub. 2



Immobile Lettera A).

- Permesso di Costruire 10/2006 in data 21 luglio 2006 a nome _____ con parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 5 maggio 2005 per Ristrutturazione del Fabbricato mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4, Immobile Lettera B realizzazione di nuovo fabbricato ad uso pollaio (Immobile Lettera D) e sostituzione di tratti di recinzione. Si evidenzia che il fabbricato accessorio, pollaio, realizzato sui mappali 1682 e 1683 non risulta dichiarato a Catasto Fabbricati.

- Pratica Edilizia 36/07 a nom _____ per la quale risulta parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale del Campo dei Fiori in data 12 maggio 2008, autorizzazione paesaggistica rilasciata dal comune di Brinzio in data 3 giugno 2008 e Permesso di Costruire in data 25 giugno 2008 per variante in corso d'opera al P.d.C. 10/06 e spostamento ingresso carraio.

- Permesso di Costruire 40/2007 in data 27 giugno 2008 a nome _____ con parere favorevole del Consorzio di Gestione del Parco Regionale Campo dei Fiori in data 30 aprile 2008 ed autorizzazione paesaggistica del comune di Brinzio in data 3 giugno 2008 per variante in corso d'opera al P.d.C. 17/2005 per il piano interrato, con formazione di piscina, solarium, sauna, doccia bagno turco, spogliatoi, cantina (Immobile Lettera A).

* * * * *

Immobili che non si trovano nelle condizioni previste per la richiesta di condono edilizio in quanto opere realizzate dopo il 31 marzo 2003, termine ultimo disposto dall'ultima delle tre inerenti leggi.

Dall'esame dei grafici di progetto si è riscontrato quanto segue:

Nel vecchio fabbricato di abitazione, quello su strada, mappale 1679 sub. 5, - Lettera **A** - il cantiere si presenta in palese stato di abbandono con lavori interrotti per cui, per una loro eventuale prosecuzione, dovrà essere presentata nuova pratica edilizia ed in quel momento il comune indicherà la ripetizione del pagamento degli oneri di urbanizzazione; cifra però qui da non computare in quanto da sostenere solo se l'acquirente riterrà di proseguire nell'esecuzione dei lavori per immobile oggi stimato allo stato rustico da ristrutturare e vano allo stato rustico nell'interrato.

Nel fabbricato posto all'interno, mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 - Lettera **B** - la scala è stata costruita di due rampe, in luogo di una con partenza dall'esterno e lo spazio di partenza è stato chiuso, la suddivisione interna della parte a piano terreno è stata realizzata in



modo difforme, la parte al primo piano presenta il vano scala chiuso con finestre di ampie dimensioni e la parte di sottotetto dichiarata non abitabile è stata trasformata in un vano chiuso, pertanto per essere abitata, mediante la costruzione di muro sul quale sono state posate finestre di ampie dimensioni. Nel retro del piano terreno in spazio del portico è stato costruito un vano per la caldaia che dovrà essere demolito. Dovranno essere rimossi i finestroni al primo piano e nel vano scala e ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto con esecuzione di opere edili.

Il pollaio è stato realizzato in difformità rispetto al progetto, in quanto antistante è stato realizzato vano deposito attrezzi, da rimuovere.

Gli abusi riferiti al vano caldaia adiacente il garage, al vano realizzato nel sottotetto non abitabile e la chiusura del vano scala, al deposito attrezzi nel pollaio, non sono sanabili in quanto nuovi volumi, ovvero superficie utile in più, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico.

Le opere non sanabili dovranno essere rimosse con ripristino dell'originario stato dei luoghi, per il rispetto delle inerenti disposizioni legislative, precisamente.

- L'articolo 33 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, al punto 3, dispone che "Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da € 516 a € 5.154";

- l'articolo 167 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, al comma 1 dispone che "In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo Primo della Parte Terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto dal comma 4";

- il comma 4 riporta che "L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, nei seguenti casi: a) per i lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati";

- l'articolo 181 del medesimo Decreto Legislativo, Sanzioni relative alla Parte terza, al comma 1 dispone che "Chiunque, senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, esegue lavori di qualsiasi genere su beni paesaggistici è punito con le pene previste dall'articolo 44, lettera c) del Decreto del Presidente della Repubblica



6 giugno 2001 n. 380;

- ulteriormente precisato al comma 1 ter lettera a) che dispone per i lavori realizzati in assenza o difformità dell'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;

- l'articolo 83 della Legge Regione Lombardia n. 12/2005 - Sanzioni amministrative a tutela del paesaggio, dispone per "L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, in alternativa alla remissione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, in misura non inferiore a cinquecento euro

In conseguenza del fatto che gli abusi hanno portato ad un aumento di volume e di superficie utile, non sono sanabili.

Per le difformità nella disposizione interna dei muri divisorii al piano terra, da considerare come superficie non residenziale e senza la possibilità di conversione d'uso ad abitazione, e per alcune difformità esterne non riferite ad aumenti di volume e di superficie utile, dovrà essere presentata richiesta di sanatoria con SCIA e pagamento sanzione di € 1.000,00, oltre a sanzione paesaggistica solo in quel momento attribuibile ed oggi ipotizzabile in € 2.000,00. La spesa, compenso per il tecnico, Cassa di previdenza, IVA e sanzioni è quantificabile in almeno € 6.000,00.

Gli altri abusi dovranno essere rimossi.

- *allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi della Legge 47/1985*

E' stato chiesto al comune di Brinzio e rilasciato in data 15 maggio 2018 certificato di destinazione urbanistica di tutti i mappali oggetto di perizia dal quale risulta quanto segue.

Mappale 1715:

parte in ADP VIII^A - PtP - Aree riservate alla pianificazione territoriale del PCT del Consorzio Parco Campo dei Fiori (NtR). PFA - Zona a parco agricolo forestale.

Norme riportate nell'articolo 29 del Piano delle Regole

Parte in ADP VI^A - Ambito di paesaggio agricolo, Agro Turistico, Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale (NtR).

Norme riportate nell'articolo 27 del Piano delle Regole.

Mappali 1678, 1679, 1700 e 1697: in ADP VI^A - Ambito di paesaggio



agricolo, Agro Turistico, Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale (NtR).

Norme riportate nell'articolo 27 del Piano delle Regole.

Mappali 1677, 1682 e 1683:

parte in ADP VIII^A - PtP - Aree riservate alla pianificazione territoriale del PCT del Consorzio Parco Campo dei Fiori (NtR). PFA - Zona a parco agricolo forestale.

Norme riportate nell'articolo 29 del Piano delle Regole

Parte in ADP VI^A - Ambito di paesaggio agricolo, Agro Turistico, Boschivo e pastorale di salvaguardia paesistica e ambientale (NtR).

Norme riportate nell'articolo 27 del Piano delle Regole.

L'articolo 27 del Piano delle Regole AdP VI^A riporta che è costituito da tutte le aree prative e boschive incluse nella zona ICO (Iniziativa comunale orientata) del territorio comunale, in cui viene esercitata l'attività agricola e quella di coltivazione del bosco anche non continuativa e non in regime di impresa agricola, costituenti il tessuto verde di interesse ambientale e paesaggistico del territorio comunale (insieme alle aree di valenza ambientale con le funzioni attribuite e le modalità di intervento prescritte dal Piano Territoriale del Parco Campo dei Fiori).

Interventi ammessi, per le costruzioni esistenti e sugli impianti e infrastrutture dei servizi sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'articolo 12, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs 42/2004 sue modifiche e integrazioni.

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione ad eccezione di quelli per la manutenzione del territorio agricolo e boschivo, con i limiti indicati, attrezzature e servizi pubblici, entro i limiti indicati, e potenziamento e realizzazione degli impianti di rete (entro i limiti indicati).

Funzioni ammesse come da punti 7.2a, 7.2.b, 7.2c Funzione principale: attività agricole e allevamento: produzione agricola, allevamento animali e commercializzazione prodotti agricoli, agriturismo, residenza del proprietario del fondo agricolo, del conduttore del fondo agricolo, dei dipendenti dell'azienda agricola.

L'articolo 29 del Piano delle Regole AdP VIII^A riporta che comprende parti del territorio comunale esterno alle aree ICO, così come delimitate e classificate nel Piano Territoriale del Consorzio del Parco, approvato con Legge Regionale 9 aprile 1994 n. 13, per Riserve



naturali orientate zone umide e fasce di rispetto, Riserva naturale del Monte Campo dei Fiori, Parco forestale, Agricola forestale, Parco attrezzato, Recupero ambientale.

Per interventi ammessi, si applicano integralmente le normative, le previsioni e le prescrizioni del PCT del Consorzio del Parco che vengono integralmente recepite nelle presenti Norme di Attuazione, ancorché in esse non trascritte.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima

Primo fabbricato - Lettera A - mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6

Vecchio fabbricato di civile abitazione con fronte su strada composto nella sua struttura originaria ed attualmente esistente, nella parte fuori terra, a piano terra da due portici, un vano, scala, caldaia, un vano con caminetto, servizio, cantina, cucina con portico, autorimessa; a piano primo raggiungibile con scala interna, portico, altro portico su strada non rappresentato in planimetria catastale, quattro locali, disimpegno, bagno, balcone.

Tipica costruzione di montagna, chalet, costruito in muratura mista a sassi, soletta in parte rifatta in latero cemento, con ampie finiture esterne in sasso, copertura del primo piano a tetto in laterizio su struttura di legno, pavimenti ove ancora esistenti in graniglia e pezzi di marmo a spacco levigato, serramenti, ove ancora esistenti in legno, rivestimenti e pavimenti servizi in ceramica, pilastri in pietra, con alcune pareti, plafoni, serramenti, pavimenti e servizi in buona parte ora rimossi. Una parte, ove esisteva la cucina si presenta senza copertura, così come l'adiacente autorimessa. Nella zona di ingresso è stata realizzata una scala in cls, la cui rampa di salita al primo piano è stata realizzata impropriamente ed incomprensibilmente più alta così da raggiungere quota più elevata del solaio. Interrato allo stato del rustico con pareti in cls e soprastante soletta.

Il tutto si presenta in uno stato di non usabilità, per lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione ma interrotti.

Ogni visitatore dovrà prestare particolare attenzione nel muoversi al suo interno, in quanto la scala e una apertura nella soletta rifatta sono



senza ripari, oltre ad evitare nei movimenti altri ostacoli esistenti a causa delle murature e coperture rimosse.

Altezze interne piano terra metri 2,45, 2,50, 2,25 e al primo piano al colmo metri 2,90 e all'imposta metri 2,20 e 2,55.

Superfici interne rilevate da grafici

Vano	m ²
Piano terra	
Due portici	17,40
Ingresso	19,94
Locale caldaia nel sottoscala	3,70
Soggiorno	21,57
Disimpegno	2,70
Servizio	2,94
Ripostiglio	2,56
Cantina	9,82
Corridoio	3,24
Cucina	18,89
Portico	4,18
Autorimessa	45,42
Piano primo	
Portico	21,00
Portico su strada	12,00
Disimpegno	3,00
Corridoio	5,33
Camera	12,00
Camera	12,00
Bagno	3,60
Camera	7,60
Camera	9,60
Balcone	6,00

Superficie lorda complessiva riportata in visura catastale della parte ad abitazione sub 1679 sub. 6 di m² 196 così determinabile:

Parte	m ²	parametro	m ²
Piano terra vani abitazione	124,00	100%	124,00
Piano terra tre portici	20,00	30%	6,00
Piano primo vani di abitazione	62,00	100%	62,00
Piano primo portico con scala	28,00	10%	3,00
Piano primo balcone	4,00	10%	1,00
		Totale m²	196,00



Oltre a portico su strada della superficie di circa 6 m².

Il grafico di progetto riporta a piano interrato la realizzazione di:

Ambienti	Superficie m ²
Disimpegno	14,10
Cantina	23,63
Disimpegno	4,41
Spogliatoio	6,62
Bagno	4,30
Docce	15,30
Solarium - Piscina solarium	91,45
Doccia, Bagno turco, sauna	10,25

Complessiva superficie al lordo dei muri, rilevata dal grafico, circa 210 m².

Altezza interna da grafico metri 2,40. Piscina della profondità di metri 1,60.

Autorimessa, allo stato attuale senza copertura, con muri laterali in stato di fatiscenza, della superficie di m² 43.

Secondo fabbricato - Lettera B - quello ai mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4

Si compone dei seguenti vani

Vano	Superficie m ²
Piano terra	
Ingresso	9,89
Vano con camino	26,71
Vano ora cucina	18,36
Corridoio	2,88
Bagno	7,26
Autorimessa divisa in due	29,40
Vano caldaia (da rimuovere)	8,40
Portico	25,20
Piano primo	
Disimpegno fine scala	4,00
Vano da ripristinare non abitabile	15,50
Disimpegno antibagno	3,45



Camera ovvero cucina	13,00
Bagno	4,45
Camera	13,30

Altezze interne:

piano terra metri 2,60

Piano primo:

imposta metri 3,24; colmo metri 3,92; imposta camera metri 2,76

Superficie lorda

Determinata con parametri riduttivi ed al netto degli abusi da rimuovere e considerati i vani a piano terra come accessori e del vano scala indicato una sola volta per la sua superficie orizzontale.

Parte	Superficie m ²	Parametro	m ²
Vani piano terra	77,28	80%	61,82
Autorimessa	33,00	50%	16,50
Portico	33,60	30%	10,08
Vani al primo piano	45,40	100%	45,40
Parte non abitabile	16,25	50%	8,12
Vano scala	6,25	100%	6,25
			148,17

Per arrotondamento m² 148.

Immobile realizzato e rifinito con cura ed attenzione, anche con materiali di qualità.

Originaria struttura in muratura, ora con parti in cls armato, solette in latero cemento armato, tavolati divisorii in laterizio, intonaci al civile, copertura tetto in laterizio su struttura in legno a vista, facciate esterne con cappotto, intonacate e tinteggiate.

Porte in legno, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno con vetri antisfondamento, pavimenti in parquet, nei bagni in ceramica, rivestimenti in ceramica, bagno piano terra con lavabo, wc, bidet, vasca, ed al primo piano con lavabo, wc, bidet e doccia.

Su via Castello vi è un cancello che immette in percorso sterrato che in leggera discesa conduce al fabbricato, la cui area nel contorno è pavimentata con blocchi lapidei e contornata da muro in sassi di porfido.

Impianto idrico, elettrico. Riscaldamento a pavimento ora non più funzionante o almeno da revisionare, con caldaia a gpl posta in vano nel retro e serbatoio semplicemente interrato nei pressi del cancello di ingresso.



Immobile Lettera C, Area nel contorno dei fabbricati costituita dai mappali 1677, 1678, 1682, 1683, 1700 e 1679, oltre che dall'Ente Urbano mappale 1679, in confine verso strada è recintata con muretto in sassi, è di giacitura pianeggiante con declivi, tenuta a prato con presenza di arbusti e in un'ampia parte del mappale 1683 è stato realizzato un impianto per la coltura di frutti di bosco, ormai in stato di abbandono e da rimuovere.

Nell'opposto lato di via Castello vi è il mappale 1697 di giacitura pianeggiante, prato incolto con la presenza di arbusti.

In corpo staccato ma nelle immediate vicinanze vi è il mappale 1675 di qualità bosco ceduo.

Pollaio in muratura rifinito all'esterno con pietre e copertura a tetto di laterizio su struttura di legno sui mappali 1682 e 1683 della superficie riportata in progetto di circa m² 104,00, oltre a deposito attrezzi, non regolare.

Gli accessori di cui all'unità mappale 1679 sub. 2 non sono più esistenti in quanto demoliti e la loro area residua è parte del mappale 1679.

Al riguardo della domanda riferita alla presenza di barriere architettoniche, per quanto concerne il fabbricato Lettera A, mappale 1679 sub. 5, al momento lo stesso si trova nelle condizioni di cantiere con lavori abbandonati, per cui sarà compito del tecnico che si occuperà della loro finitura il prevedere per ogni adempimento disposto per legge. Per il fabbricato Lettera B, mappali 1679 sub. 3 e sub. 4, premesse le difficoltà già descritte per raggiungere i luoghi, arrivati con un mezzo nel piccolo piazzale antistante, l'accesso al piano terreno si presenta possibile.

c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Beni immobili nel possesso

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"

Immobili che nel corso del sopralluogo sono risultati nella disponibilità



- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata e lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di provvedimento di assegnazione della casa coniugale

Nulla al riguardo.

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti

Come da elenco al termine della perizia.

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti di condominio trascritti)*

Non risultano trascritti vincoli di natura condominiale e sulla attitudine edificatoria.

Immobile non ubicato in zona soggetta a carattere storico-artistico.

Non risultano trascritte domande giudiziali.

Non risultano trascritti atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura.

Non risultano trascritte convenzioni matrimoniali.

Non risultano trascritti provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge.

Non risultano trascritti altri pesi o limitazioni d'uso, quali oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti di condominio.

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.*

Sui beni oggetto di questa perizia gravano le seguenti formalità:

- iscrizione di ipoteca volontaria numeri 3755/773 in data 21 febbraio



2008 di € 1.260.000,00 a favore Banca Popolare di Intra Società per Azioni derivante da concessione a garanzia di mutuo dell'importo di € 700.000,00 da rimborsare in venticinque anni; debitore ipotecari per l'usufrutto e terzo datore di ipoteca per la nuda proprietà

- iscrizione di ipoteca giudiziale numeri 13700/2124 in data 17 ottobre 2014 di € 2.515,59 a favore Lampogas Lombarda srl con sede in Crosio della Valle contro l'usufrutto derivante da decreto ingiuntivo in data 8 ottobre 2013 repertorio n. 2233 del Tribunale di Varese a garanzia della somma di € 1.660,97;
- iscrizione di ipoteca giudiziale numeri 10393/1561 in data 9 giugno 2017 di € 140.000,00 a favore Ing Bank N.V. con sede in Milano contro l'usufrutto derivante da decreto ingiuntivo in data 6 aprile 2017 repertorio n. 5463 del Tribunale di Brescia;
- trascrizione n. 18582/12416 in data 16 ottobre 2017 pignoramento immobiliare a favore Ing Bank N.V. contro il diritto di usufrutto di per atto in data 28 settembre 2017 repertorio 3743 del Tribunale di Varese.

f) informazioni sulla regolarità edilizia urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità*
- *potenzialità edificatorie del bene*
- ***quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)***

Immobile mappale 1769 sub. 5 e 1769 sub. 6 - Lettera A

Allo stato attuale per la parte fuori terra non sono rilevabili difformità in quanto si presenta come cantiere abbandonato da anni, mentre nella parte interrata di fatto non è stato possibile eseguire precisi rilievi e da alcune misure rilevate si sono riscontrate difformità rispetto alle misure di progetto. Tuttavia è pur sempre un cantiere con lavori in corso d'opera e da tempo abbandonato, per la cui ripresa dei lavori dovrà essere svolto un mirato rilievo ed essere presentato nuovo progetto con riportato lo stato dei luoghi e gli inerenti interventi per un ripristino come da progetto autorizzato.

Per riprendere i lavori dovrà essere presentata nuova pratica edilizia con pagamento dei relativi oneri e contributi comunali.



Immobile mappale 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 - Lettera **B**

Presenta una molteplicità di difformità edilizie ed urbanistiche, alcune non sanabili in quanto immobile posto in zona soggetta a vincolo paesaggistico, precisamente.

Il progetto riporta:

- scala per raggiungere il primo piano con partenza dall'esterno costituita da una sola rampa corrente in vano aperto con la presenza di due grosse aperture nella muratura con sommità semicircolare poste nel prospetto sud ovest ed una sul fronte sud ovest. In realtà la scala è composta da due rampe interne e nelle aperture nei muri sono state posati finestroni con vetro antisfondamento con formale chiusura del vano;
- vani al piano terreno, altezze interne metri 2,60 e metri 2,40, definiti ripostigli, magazzino, mangimi. In realtà i vani sono stati realizzati con una diversa disposizione interna con la formazione di ingresso, ripostiglio nel sottoscala, ampio vano con caminetto, cucina, corridoio con accesso a un bagno, con la formazione di ambienti di fatto utilizzati come abitazione;
- box con accesso dalla parete nord ovest costituito da unico vano senza aperture verso esterno. In realtà è stato suddiviso in due diversi ambienti, di cui uno con accesso dagli altri vani, e nella parete opposta al portone di ingresso è stata posata una finestra;
- nel portico ed in adiacenza all'autorimessa, è stato costruito un vano per la caldaia, non previsto nel progetto;
- primo piano in progetto con disimpegno di accesso al termine dell'unica rampa di salita e adiacente ripostiglio con vano soggiorno cottura, bagno, antibagno, camera, e in ambiente davanti a tali vani definito nella pratica di condono edilizio 06/05 sottotetto non abitabile di altezza inferiore a metri 1,70, la formazione di un terrazzo con copertura a portico e facciata completamente aperta con posizionamento di ringhiera arretrata rispetto al perimetro del fabbricato con la posa in tale spazio rientrante di una copertura inclinata. Rappresentazione grafica di progetto dalla quale risulta la parte abitabile separata con muratura e serramenti dal disimpegno davanti alla scala e dal terrazzo. In realtà il terrazzo, ovvero il sottotetto non abitabile, mediante la costruzione di un muro con soprastanti due ampi finestroni in legno è stato chiuso con la formazione di uno spazio utilizzato come abitazione. Inoltre risultano alcune difformità nella suddivisione interna dei locali e nessuna separazione con muro tra l'antibagno e vano ex terrazzo e la posa di canna fumaria all'ingresso del disimpegno bagno.
- presenza di alcune difformità prospettiche nei prospetti sud-ovest e nord-ovest in quanto realizzate con unico piano in luogo delle



differenti quote ivi rappresentate.

Si allega grafico con pianta dei due piani come attualmente esistenti.

Sentito l'ufficio tecnico del comune di Brinzio, per le difformità nella disposizione interna dei muri divisorii al piano terra, ambiente da considerare come superficie non residenziale e senza la possibilità di conversione d'uso ad abitazione, e per alcune difformità esterne non riferite ad aumenti di volume e di superficie utile, dovrà essere presentata richiesta di sanatoria con SCIA e pagamento sanzione di € 1.000,00, oltre a sanzione paesaggistica solo in quel momento attribuibile ed oggi ipotizzabile in € 2.000,00. La spesa, compenso per il tecnico, Cassa di previdenza, IVA e sanzioni è quantificabile in almeno € 6.000,00.

Tutte le altre difformità riscontrate quali:

- nel fabbricato Lettera A, nel piano interrato;
 - nel fabbricato Lettera B, la difformità di posizionamento della scala e sua formazione con due rampe, la chiusura del vano scala, la realizzazione di vano utilizzato come abitazione al primo piano in luogo di sottotetto non abitabile mediante la costruzione di muretto con soprastanti due finestroni, il ripostiglio nel portico;
 - nel pollaio lettera D, il ripristino dell'originaria consistenza secondo progetto;
- sono difformità non ammissibili in quanto maggior volume e maggiori superfici in immobili posti in luogo soggetto a vincolo paesaggistico nel quale anche la norma di condono edilizio non può trovare riferimento perché opere eseguite dopo il 31 marzo 2003.

Pertanto come risposta alla domanda, preciso quanto segue:

- immobili che allo stato attuale ed in particolar modo per fabbricato Lettera B, si presentano non conformi rispetto ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;
- inesistenza del certificato di agibilità;
- nessuna potenzialità edificatoria del bene in quanto il vincolo paesaggistico non ammette incrementi del volume.

La quantificazione dei costi necessari per l'esecuzione delle opere tese al ripristino della funzionalità del bene è una operazione complessa in quanto per una corretta determinazione devono essere esaminate le specificità costruttive dell'immobile per le quali si rendono necessari accurati rilievi, ricostruzioni grafiche e relative quantificazioni, in questa fase non eseguibili; costi peraltro che in



termini definibili per grandi linee sono così quantificabili.

Lavoro	Dati	€	Importo €
Impianto del cantiere		A corpo	1.000,00
Messa in sicurezza cantiere		A corpo	2.000,00
Nolo di automezzo		A corpo	2.000,00
Nolo di martello demolitore		A corpo	800,00
Ponteggio in angolo scala	50 m ²	20,00	1.000,00
Rimozione tre finestroni	3 gg. 3 op.	32,00	2.300,00
Rimozione scala in cls		A corpo	2.000,00
Demolizione pareti scala		A corpo	300,00
Rimozione due finestroni	2 gg. 3 op.	32,00	1.500,00
Rifacimento scala in cls		A corpo	2.000,00
Chiusura disimpegno bagno	6 m ²	30,00	300,00
Ripristini generali	5 gg. 3 op.	32,00	3.800,00
Demolizione ripostiglio retro	muri 12 m ²	50,00	600,00
Pollaio come da progetto		A corpo	400,00
		Totale	20.000,00

Importo che viene maggiorato del 100% in quanto lavori da svolgere in luogo di difficile accesso con conseguenti difficoltà nei movimenti per trasporti del personale e materiali.

I prezzi indicati includono gli oneri per smaltimento delle macerie.

€ 20.000,00 x 2 = € 40.000,00

Oltre ad IVA in misura di legge per totali € 44.000,00

Lavori per il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto e da considerare al rustico e senza finiture.

Oltre a tali costi sono anche da indicare spese per sanzioni, in questa fase presumibilmente quantificate nei termini minimi e quelle tecniche e per la sicurezza quantificabili complessivamente, compresi accessori in almeno € 3.000,00.

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione energetica, il perito stimatore ne darà atto in perizia;

L'atto di acquisto è stato stipulato prima dell'entrata in vigore della norma.



h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

Primo fabbricato - mappali 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 - Lettera A

Vecchio fabbricato di civile abitazione con fronte su strada composto nella sua struttura originaria ed attualmente esistente, nella parte fuori terra, a piano terra da due portici, un vano, scala, caldaia, un vano con caminetto, servizio, cantina, cucina con portico, autorimessa; a piano primo raggiungibile con scala interna, portico, altro portico su strada non rappresentato in planimetria catastale, quattro locali, disimpegni, bagno, balcone.

Tipica costruzione di montagna, chalet, costruito in muratura mista a sassi, soletta in parte rifatta in latero cemento, con ampie finiture esterne in sasso, copertura del primo piano a tetto in laterizio su struttura di legno, pavimenti ove ancora esistenti in graniglia e pezzi di marmo a spacco levigato, serramenti, ove ancora esistenti in legno, rivestimenti e pavimenti servizi in ceramica, pilastri in pietra, con alcune pareti, plafoni, serramenti, pavimenti e servizi in buona parte ora rimossi. Una parte, ove esisteva la cucina si presenta senza copertura, così come l'adiacente autorimessa. Nella zona di ingresso è stata realizzata una scala in cls, la cui rampa di salita al primo piano è stata realizzata impropriamente ed incomprensibilmente più alta così da raggiungere quota più elevata del solaio. Interrato allo stato del rustico con pareti in cls e soprastante soletta.

Il tutto si presenta in uno stato di non usabilità, per lavori di ristrutturazione in corso di esecuzione ma interrotti.

Ogni visitatore dovrà prestare particolare attenzione nel muoversi al suo interno, in quanto la scala e una apertura nella soletta rifatta sono senza ripari, oltre ad evitare nei movimenti altri ostacoli esistenti a causa delle murature e coperture rimosse.

Altezze interne piano terra metri 2,45, 2,50, 2,25 e al primo piano al colmo metri 2,90 e all'imposta metri 2,20 e 2,55.

Superficie lorda commerciale della parte abitazione come da tabella di pagina 23 di m² 196.



Autorimessa, allo stato attuale senza copertura, con muri laterali in stato di fatiscenza, della superficie di m² 43.

Ampio interrato, accessibile da scala interna, con rappresentati in progetto piscina e solarium, allo stato completamente rustico, superficie rilevabile dal grafico di progetto di m² 210.

Secondo fabbricato - mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 Lettera B

Si compone di parte a piano terra di vani oggi utilizzati come abitazione ma di destinazione non residenziale nel grafico di progetto, con vano scala interno, grosso vano con camino, cucina, corridoio, bagno, autorimessa, un vano, portico, ed al primo piano da camera ex cucina, bagno, camera ed un vano dichiarato non abitabile ma impropriamente abitato.

Superficie commerciale complessiva di m² 148 come da tabella di pagina 32.

Gli accessori di cui all'unità mappale 1679 sub. 2 non sono più esistenti in quanto demoliti, pertanto non valutabili.

Pollaio in muratura non dichiarato a Catasto Fabbricati della superficie di circa 104 m² Lettera D.

Terreni Lettera C

Ente Urbano mappale 1679 della superficie di m² 3.874.

Terreni adiacenti nell'area recintata, mappali 1700, 1678, 1677, 1682 e 1683 di qualità prato e prato arborato della complessiva superficie, al netto del sedime del pollaio, di m² 10.362.

Terreno esterno alla recinzione mappale 1697 di qualità prato arborato della superficie di m² 3.225.

Bosco ceduo nelle vicinanze mappale 1715 della superficie di m² 530.

Spese condominiali insolute: nulla al riguardo.

Il fabbricato con fronte su strada mappale 1679 sub. 5 e 1679 sub. 6 si presenta in stato di manutenzione con lavori in corso d'opera ed abbandonati, pertanto in termini di utilizzabilità definibile non possibile.

Il fabbricato mappali 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4, peraltro pur in uno stato di carenza nelle manutenzioni, si presenta in uno stato normale.

Immobili nel possesso dell'usufruttuari



Non sono risultati vincoli non eliminabili dalla procedura.

Allo stato attuale nel fabbricato mappale 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 sono presenti una moltitudine di prodotti vari di nessun pratico utilizzo tra cui anche macerie e rifiuti, dei quali dalla semplice visione di rilievo dei beni non sono stati visti prodotti tossici o nocivi.

Non sono risultati pesi o vincoli, eccezion fatta per quelli di tipo urbanistico già riportati.

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*

Nulla al riguardo nel fabbricato con fronte su strada con lavori edili in corso di esecuzione e con cantiere abbandonato.

Per il fabbricato nell'interno non sono risultate certificazioni, anche se da semplice vista è risultata loro rispondenza, precisato che questa indicazione può essere rilasciata solo dagli specifici operatori tecnici.

- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni di stima apportate;*

- *abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dal perito;*

- *decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;*

Si procede alla formazione di un solo lotto.

Immobili per i quali non si è rilevato mercato di riferimento per la zona di ubicazione, di tipo particolare, sia per ubicazione, destinazione e stato dei lavori.

Solo come riferimenti si è rilevato quanto segue.

Listino di Camera di Commercio di Varese riporta per immobili in Brinzio, abitabili ed in buono stato valori a m² da € 850,00 ad € 1.000,00; per unità nuove valori a m² da € 1.400,00 a € 1.750,00 e per unità da ristrutturare valori a m² da € 400,00 a € 650,00.

La Banca dati dell'Agenzia delle Entrate riporta per abitazioni ville e villini, in Brinzio località centrale unica, valori a m² da € 1.100,00 a € 1.450,00 e per abitazioni civili di tipo normale valori a m² da € 900,00 a € 1.200,00.



Da ricerche nel limitato mercato immobiliare locale si è appurato per immobili a nuovo di tipologia unifamigliare richieste a m² da € 1.500,00 a € 1.800,00 in alcuni casi anche superiori a € 2.000,00.

La tabella dei valori agricoli dei terreni della Commissione Espropri della provincia di Varese, per il comune di Brinzio, Regione Agraria 2, per anno 2018 per terreni di qualità prato e prato arborato ha attribuito valore a m² di € 4,46 e per bosco ceduo valore a m² di € 1,44.

Brinzio è un ordinato paese a circa 10 km da Varese, raggiungibile con comode strade, dalle quali è possibile raggiungere la Valcuvia e il territorio del Luinese, che ha mantenuto quasi intatta la sua caratteristica di borgo agricolo di montagna, prevalentemente mirato alla coltura e cura dei boschi, il cui centro si presenta con strette strade pavimentate in sasso.

Beni posti in luogo isolato nei boschi di collina, con strada di accesso pavimentata in sassi ed in parte sterrata di difficile percorrenza, lontano da ogni servizio per le quotidiane necessità di vita, fattori che inevitabilmente influiscono in termini negativi sul loro valore.

Area con i fabbricati interamente recintata e di giacitura pianeggiante - ondulata prevalentemente tenuta a prato.

I beni oggetto di questa stima sono costituiti da:

Lettera A Fabbricato con fronte su strada, tipo villino/chalet, superficie fuori terra m² 196, non abitabile in quanto si presenta con lavori edili abbandonati pertanto nella casistica da ristrutturare si attribuisce valore nella media tra quelli indicati da ristrutturare di € 500,00 a m², per l'autorimessa rudere senza copertura valore di € 250,00 a m² e per la parte interrata della superficie di progetto di circa 210 m² valore di € 300,00 a m².

Lettera B Fabbricato interno alla proprietà, con attuale consistenza ottenuta dalla ristrutturazione di esistente rustico agricolo, oggetto di lavori svolti con cura ed attenzione e con l'utilizzo anche di materiali qualificati, al quale si attribuisce valore di € 1.200,00 a m².

Lettera C Terreni di qualità prato e prato arborato di destinazione urbanistica agricola si attribuisce valore a m² di € 4,46 come da Tabella Commissione Espropri; al bosco ceduo mappale 1715 si attribuisce valore a m² di € 1,44 come da riportato nella medesima tabella.

Lettera D Fabbricato destinato a pollaio, altezza interna metri 2,00 al quale si attribuisce valore di € 200,00 a m².

All'area nuda del mappale 1679 non si attribuisce alcun valore in quanto da considerare compreso in quello delle unità allo stesso



graffate.

Dal valore del fabbricato mappale 1679 sub. 3 e 1679 sub. 4 sono essere detratti i costi per ripristino dei luoghi per opere abusive quantificati in € 44.000,00 oltre ad € 3.000,00 per spese e sanzioni.

Da cui la seguente tabella di valutazione

Lettera e Immobile	m ²	€ m ²	Valore €
A Fabbricato 1679 sub. 5	196	500,00	98.000,00
A Garage mappale 1679 sub. 6	43	250,00	10.750,00
A Parte interrata	210	300,00	63.000,00
B Fabbricato mappali 1679/3 - 4	148	1.200,00	177.600,00
Meno € 47.000,00 per lavori di ripristino/spese restano			130.600,00
C Terreno nella recinzione	10.362	4,46	46.214,00
C Terreno mappale 1697	3.225	4,46	14.383,00
C Bosco mappale 1715	530	1,44	763,00
D Pollaio	104	200,00	20.800,00
		Totale €	384.510,00

Detrazioni

Assenza di garanzia per vizi occulti 5%	€ 19.255,00
Aggiornamento catastale	€ 5.000,00
Sanatorie urbanistiche	€ 6.000,00
Totale	€ 30.255,00

Valore al netto delle detrazioni

€ 384.510,00 - € 30.255,00 = € 354.255,00

L'oggetto di esecuzione immobiliare è il diritto di usufrutto del sig.

Il diritto di usufrutto è quantificabile, come da Decreto del Direttore Generale delle Finanze del 20 dicembre 2017 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 301 del 28 dicembre 2017, con coefficienti che fanno riferimento all'età dell'usufruttuario. Saggio di interesse legale 0,30%.

Il _____ è _____ 1970, quindi ad oggi ha età di anni 48 e la tabella per età da 46 e 50 anni riporta coefficiente 247,50 e conseguente percentuale di usufrutto 74,25%.

All'immobile è stato attribuito valore, al netto delle correzioni, di € 354.255,00.

Valore dell'usufrutto: € 354.255,00 x 74,25% = € 263.034,00



Per arrotondamento € 263.000,00.

h) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima

Il valore del diritto di usufrutto spettante ai beni immobili posti in comune di Brinzio via Vallicci n. 4, costituiti da due fabbricati mappali 1679 sub. 3, 1679 sub. 4, 1679 sub. 5 con interrato, 1679 sub. 6 e inerente area pertinenziale che comprende i sedimi derivanti dalla demolizione degli accessori mappale 1679 sub. 2, al fabbricato pollaio che insiste sui mappali 1682 e 1683, ai terreni mappali 1700, 1677, 1678, 1682, 1683, 1697 e 1715, al netto di tutte le detrazioni sopra indicate e dei costi per ripristini delle opere abusive, è stato stimato in complessivi € **263.000,00**.

Le spese sono state detratte dal valore della piena proprietà, pertanto saranno i titolari dei diritti di usufrutto e nuda proprietà che disporranno al proposito per darne attuazione ed attribuzione.

i) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato

Bene immobile pignorato per l'intero usufrutto e non per quota, per cui nulla al merito.

*j) eseguire almeno nr. 6 **fotografie** dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima*

Nel seguito si uniscono fotografie di esterni e di interni di ciascun immobile.

*K) **depositare** presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione*



dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin d'ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; **nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;**
Deposito della perizia che viene effettuato prima del termine di trenta giorni dalla prossima udienza.

L) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, **inviare** (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima
Perizia che entro il sopradescritto termine viene inviata a mezzo e-mail al debitore all'indirizzo comunicato durante gli accessi ed ai legali della procedente e dell'intervenuta.

M) Nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, **proseguire le proprie attività** informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura di inutili spese;
Non sono risultate richieste a tale proposito.

N) allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente alla procedura di vendita;
Viene allegata una versione della perizia di stima senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a



rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi.

O) allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Check list redatta con il custode giudiziario ilquale ha provveduto a trasmetterla al Tribunale come da ricevuta che si allega.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

La documentazione di cui all'articolo 567 c.p.c. è stata controllata di concerto con il custode.

*P) **allegare** alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;*

Si allega la seguente documentazione:

Allegato 1

Fotografie di esterni ed interni degli immobili;

Allegato 2

Visure immobili Catasto Fabbricati mappali 1679 sub. 2, 3, 4;

Visure storiche Catasto Fabbricati mappali 1679 sub. 5, 6;

Cinque Planimetrie catastali;

Visure Catasto Terreni;

Estratto di mappa;

Visura ipotecaria sintetica a

Copia dell'atto di acquisto;

Nota di trascrizione atto di acquisto;

Allegato 3

Certificato di destinazione urbanistica;

Concessione Edilizia 60/86 e parte del progetto;

Concessione Edilizia 14/2000 e parte del progetto;

Autorizzazione edilizia 12/03 e parte del progetto;

Parere Favorevole Consorzio Campo dei Fiori

Condono Edilizio n. 1, 06/05, ricevute oblazione e oneri, progetto;

Condono Edilizio n. 2, 07/05, ricevute oblazione e oneri, progetto;

Allegato 4

Permesso di Costruire 17/2005 e parte del progetto;

Parere favorevole Consorzio Campo dei Fiori

Permesso di Costruire 10/2006 e parte del progetto;



Parere favorevole Consorzio Campo dei Fiori
Permesso di Costruire 36/2007 e parte del progetto;
Autorizzazione paesaggistica
Parere favorevole Consorzio Campo dei Fiori
Permesso di Costruire 40/2007 e parte del progetto;
Autorizzazione paesaggistica
Parere favorevole Consorzio Campo dei Fiori

Allegato 5

Grafico con piante attuali fabbricato Immobile Lettera B;
Rilevazioni prezzi degli immobili di Camera di Commercio di Varese;
Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
Tabella dei valori dei terreni agricoli Commissione Espropri;
Tabella per calcolo del valore dell'usufrutto;
Check list e ricevuta di sua trasmissione da parte del custode.

Ulteriori allegati in allegato 5
Certificato di residenza storica ;
Stato di famiglia
Estratto per riassunto atto di matrimonio;
Accettazione dell'incarico;
Messaggi trasmessi al Custode giudiziario;
Verbale di accesso col custode giudiziario;
Verbal dei sopralluoghi per rilievi.

Ed in fascicolo separato
Ricevuta di trasmissione della perizia al debitore ed ai legali del
creditore e dell'intervenuta.

Q) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti
dalle parti o dal GE.

Sarò presente all'udienza del 12 settembre 2018 per fornire
chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.

Varese, 12 luglio 2018

geom. Giuseppe Ribera

