

TRIBUNALE DI VARESE

N. 4426/2016 R.G.

GIUDICE DELEGATO DOTT. NICOLA COSENTINO
CURATORE FALLIMENTARE DOTT. MARCO BIANCHI

SECONDA PERIZIA - IMMOBILI IN BREZZO DI BEDERO

Io sottoscritto geom. Giuseppe Ribera con studio in Varese via Sabotino n. 11 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 1893 ed a quello dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 720, a seguito del conferito incarico per la stima degli immobili della società fallita, presento la seguente perizia relativa ad immobili posti nel comune di Brezzo di Bedero via Al Lago n. 46 e n. 48.

1) Descrizione

Nel comune di Brezzo di Bedero (provincia di Varese), villa su due piani fuori terra con piccola porzione interrata, porzioni tra loro collegate a scala interna e in corpo staccato fabbricato accessorio; area pertinenziale.

2) Ubicazione

Beni immobili posti nel comune di Brezzo di Bedero via Al Lago n. 46 (villa) e via Al Lago n. 48 fabbricato accessorio (anche se entrambi i cancelli di accesso da strada ai due fabbricati riportano civico 46).

3) Il contesto nel quale l'immobile è inserito

Immobili ubicati in prossimità delle rive del Lago Maggiore, in contesto urbano nelle immediate prossimità del Parco Belmonte nel quale negli ultimi decenni sono stati realizzati fabbricati di abitazione con area pertinenziale di prevalente utilizzo per vacanza di cittadini stranieri, nella vicinanza della strada statale che verso nord porta a Luino e a Sud a Laveno Mombello.

4) I servizi da cui è servito

Ubicazione nelle vicinanze della strada statale dalla quale in poco tempo è raggiungibile la città di Luino, ove vi sono importante stazione ferroviaria internazionale e porto per servizi di Navigazione del Lago Maggiore, località rinomata e conosciuta anche all'estero per lo svolgimento nelle giornate di mercoledì di un frequentato mercato e

dove ha sede un Ospedale.

5) Identificazione catastale

Intestata



Dati identificativi e di classamento

Catasto Fabbricati

Foglio 4 mappale 2253 sub. 501 via Al Lago n. 46 Piano T-1-S1
Categoria A/7 classe 3 Consistenza vani 15,0 Superficie Catastale
Totale m² 411 Totale escluse aree scoperte m² 358 Rendita €
2.014,18

Foglio 4 mappale 2253 sub. 502 via Al Lago n. 46 Piano T-1
Categoria A/3 classe 5 Consistenza vani 3,5 Superficie Catastale
Totale m² 85 Totale escluse aree scoperte m² 85 Rendita € 298,25

Planimetrie catastali presentate in data 19 ottobre 2012 protocollo
VA0249198.

Mappale 2253 sub. 501 per fusione dei mappali 2251 sub. 1, 2252
sub. 2 e 2253.

Mappale 2253 sub. 502 per variazione del mappale 2252.

Fabbricati ed area pertinenziale identificati a Catasto Terreni col
mappale 2253 Ente Urbano della superficie di Are 25,30 per fusione
dei mappali 2253, 3493 e 2251 con Tipo Mappale in data 8 marzo
2012 protocollo VA0065796.

Si evidenzia che la planimetria catastale dell'unità 2253 sub. 501 non
riporta il sottotetto, nel quale la parte centrale di altezza interna
superiore a metri 1,50 ha larghezza di metri 4,80 per tutta la
lunghezza del fabbricato e con la presenza di due abbaini, per cui
descrizione incompleta per la quale deve essere presentata
variazione che riporti anche tale parte del sottotetto.

Si rilevano inoltre alcune lievi difformità al piano interrato nei tavolati
interni e nel posizionamento di finestra.

Costo complessivo della denuncia di variazione catastale con rilievi,
grafico e procedura Docfa Euro 1.000,00 comprese Cassa di
Previdenza, IVA e diritti d'ufficio.

6) Confini

Dell'area mappale 2253 secondo la mappa di Catasto Terreni:

mappale 2902, per due lati strada e mappale 2247.

7) Accesso e scarico

Da strada comunale denominata via Lago.

8) Provenienze e precedenti acquisti (storia ventennale)

Immobili acquistati da [REDACTED] da XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX [REDACTED] con atto in data 29 ottobre 2012 repertorio n. 211268/25738 del dott. Enrico Somma trascritto a Varese il 14 novembre 2012 ai numeri 18600/12898.

I venditori erano divenuti proprietari per decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Varese per procedura esecutiva immobiliare 377/1993 in data 23 marzo 2004 cron. 198 rep. 666, registrato a Varese il 30 marzo 2004 al numero 785, trascritto a Varese il giorno 8 aprile 2004 ai numeri 7989/5078 per beni espropriati a XXXXXXXXXXXXXXX mappali 2251 sub. 2 e la quota di un mezzo dei mappali 2252 (Catasto Fabbricati), 2253 (Catasto Fabbricati), 2251, 2253 e 3493 di Catasto Terreni e ai numeri 7990/5079 per immobili espropriati a XXXXXXXXXXXXXXX mappale 2251 sub. 1 e la quota di un mezzo dei mappali 2252 (Catasto Fabbricati), 2253 (Catasto Fabbricati), 2251, 2253 e 3493 di Catasto Terreni.

I signori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX così avevano acquistato i sopradescritti beni.

Con atto in data 18 giugno 1982 repertorio n. 15905/1277 del dott. Luciano Guarnieri trascritto a Varese il 26 giugno 1982 ai numeri 6945/5504 XXXXXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXXXX parte del fabbricato mappale 2251 identificato con scheda 18 giugno 1982 n. 4/1 (poi mappale 2251 sub. 2) e la quota di metà dell'area mappale 2251 e fabbricato mappale 2252, atto per il quale risulta annotazione numeri 9765/5750 del 26 aprile 2006 per rettifica della descrizione catastale riportata nella nota.

Con atto in data 18 giugno 1982 repertorio n. 15906/1278 del dott. Luciano Guarnieri trascritto a Varese il 26 giugno 1982 ai numeri 6946/5505 XXXXXXXXXXXXXXX acquistava da XXXXXXXXXXXXXXX parte del fabbricato mappale 2251 identificato con scheda 18 giugno 1982 n. 4/2 (poi mappale 2251 sub. 1) e la quota di metà dell'area mappale 2251 e fabbricato mappale 2252.

Con atto in data 29 giugno 1982 repertorio 15986/1287 del dott. Luciano Guarnieri trascritto a Varese il 26 luglio 1982 ai numeri 8101/6430 i signori XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX acquistavano da XXXXXXXXXXXXXXX il fabbricato mappale 2253.

Si evidenzia che il fabbricato mappali 2251 e 2252 risultava descritto a Catasto Terreni col mappale 3493 Ente Urbano della superficie di Are 7,20.

9) Esistenza di canoni, livelli, diritti reali d'uso, abitazione e usufrutto, servitù, usi civici, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, vincoli storico artistici ed altro

Beni immobili posti in zona soggetta a vincolo di autorizzazione paesistica ai sensi del Decreto Legislativo 11 gennaio 2004 n. 42.

10) Gravami ipotecari

Eseguita ispezione ipotecaria, con aggiornamento dei repertori alla data 8 febbraio 2017, sono risultate le seguenti formalità.

- Iscrizione di ipoteca volontaria numeri 12514/2587 in data 29 maggio 2006 a favore di Banca Popolare Italiana Società Cooperativa di € 340.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 170.000,00 concesso a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX da rimborsare in venti anni ed accollato da ██████ in occasione dell'atto di acquisto;

- iscrizione di ipoteca giudiziale n. 1528/222 in data 5 febbraio 2016 di € 170.204,82 a favore di Sircatene spa con sede in Missaglia derivante da decreto ingiuntivo in data 19 gennaio 2016 repertorio n. 83 del Tribunale di Lecco a garanzia della somma di € 164.165,32;

- iscrizione di ipoteca giudiziale n. 7296/1168 in data 9 maggio 2016 di € 39.080,23 a favore Unifret Vidale International s.r.l. con sede in Segrate dipendente da decreto ingiuntivo in data 11 febbraio 2016 repertorio n. 7122 del Tribunale di Milano a garanzia della somma di € 37.197,34;

- trascrizione in data 28 ottobre 2016 numeri 17743/12114 a favore della massa dei creditori del fallimento portante sentenza dichiarativa di fallimento repertorio 56/2016 del 13 settembre 2016 del Tribunale di Varese.

11) Verifica se sono stati stipulati preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire

Dall'ispezione ipotecaria nulla risulta.

12) Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo del 31 marzo 2017 è risultato che il fabbricato mappale 2253 sub. 501 è abitato da XXXXXXXXXXXX e famiglia per contratto di locazione in data 29 novembre

2013 registrato a Varese il 19 dicembre 2013 al numero 5123 serie 3 e il fabbricato mappale 2253 sub. 502 è risultato libero.

13) Posizione urbanistica

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Brezzo di Bedero detti immobili sono posti in zona - Tessuto Residenziale turistico nel verde - disciplinato dall'articolo 2.3.3 del Piano delle Regole, il quale, tra l'altro, così dispone.

Consiste nella parte del territorio che si trova nelle parti più esterne, sulle pendici dei rilievi o sulle coste lacuali (Belmonte, Parco Ameno a nord sui versanti verso i Comuni di Brissago e Germignaga) nate prevalentemente da interventi di lottizzazione attuati nella seconda metà del secolo scorso con lo scopo di incentivare il turismo; presenta isolati prevalentemente caratterizzati da fabbricati tipo ville e piccole palazzine, dotate di superfici a verde.

Le finalità perseguite dal Piano per questo ambito sono:

- consentire interventi di mantenimento della struttura edilizia senza consentire nuovi consumi di territorio
- mantenere la dotazione di aree verdi e i rapporti morfologici tra gli edifici e gli spazi aperti.

Gli interventi si attuano con titolo abilitativo semplice.

Premesso che non sono assentibili incrementi volumetrici per quegli edifici che hanno già sfruttato tale possibilità, dopo la pubblicazione del P.R.G. del 28.05.03, le norme per gli interventi in tale tessuto sono i seguenti.

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice di zona, è ammesso un incremento del 20%; tale incremento volumetrico è perseguibile solo con il ricorso dei criteri individuati per incentivazione, premialità e compensazione.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi: Indice fondiario 0,35 mc/mq; altezza massima 10 metri, distanza dai confini 5 metri, distanza tra fabbricati 10 metri, distanza da strade minimo metri 5,00 per strade di calibro inferiore a metri 7,99; metri 7,50 per strade di larghezza compresa tra metro 7,00 e metri 15,00 e minimo metri 10,00 per strade di larghezza superiore a metri 15,00 e per tutte le strade provinciali.

Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia, ricostruzione che comportino cambiamenti di destinazioni d'uso le dotazioni di parcheggi, gli accessi veicolari, gli spazi accessori dovranno essere adeguati secondo le norme specifiche in rapporto alla destinazione d'uso prevista; nel caso di incremento della SIp esistente, dovranno essere tutelate e conservate le essenze arboree esistenti e di pregio e dovrà essere rispettata e valorizzata la tipologia originaria dell'edificio.

14) Estremi di licenze o concessioni relative agli immobili

Eseguite ricerche presso l'ufficio di Edilizia Privata del comune di Brezzo di Bedero è emerso che trattasi di fabbricati di originaria non recente costruzione antecedente il primo settembre 1967.

Da ricerche svolte nel registro cartaceo di Catasto Terreni risulta che gli originari proprietari signori XXXXXXXX e XXXXXXXX avevano acquistato, tra gli altri mappali, l'area mappali 2251 della superficie di Are 22,50, 2252 della superficie di Are 2,20 e il fabbricato rurale mappale 2253 della superficie di Are 0,60 per la complessiva superficie di Are 25,30, con atto in data 4 febbraio 1951 repertorio n. 12957 del dott. Ferrini, mappali in seguito caricati con nota di variazione n. 44/1954 con i nuovi mappali 2251 seminativo arborato della superficie di Are 17,80, 3493 fabbricato urbano da accertare della superficie di Are 7,20 e mappale 2253 della superficie di Are 0,30. Il fabbricato con area pertinenziale graffata mappale 3493 è quello che attualmente è identificato col mappale 2253 sub. 501 e il mappale 2253 è quello attualmente identificato col mappale 2253 sub. 502. Risulta pertanto evidente che trattasi di fabbricati che nell'anno 1954 erano già esistenti.

Fabbricati per i quali sono risultate le seguenti pratiche edilizie.

1) Denuncia di Inizio Attività in data 9 maggio 2005, pratica edilizia 16/2005, per fabbricato ad uso residenziale posto ai piani terra, primo, seminterrato distinto in mappa foglio 4 mappali 2251 sub. 1 e sub. 2, e del fabbricato ad uso autorimessa piano terra distinto in mappa al foglio 4 mappale 2252, per l'esecuzione delle seguenti opere:

- Modifiche interne all'unità immobiliare consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati per nuovo assetto distributivo;

- Modifiche in facciata consistenti nella trasformazione di finestre in porte-finestre;

- Realizzazione di veranda;

Realizzazione di una taverna e demolizione di parte dell'attuale autorimessa;

- Modifica delle aperture del fabbricato destinato ad autorimessa e deposito;

- Demolizione della copertura a falda del fabbricato destinato ad autorimessa e deposito e costruzione di una nuova copertura piana;

Cambio di destinazione d'uso da autorimessa a deposito.

2) Denuncia di Inizio Attività in data 7 aprile 2008, pratica edilizia 24/2008, per fabbricato ad uso residenziale in mappa foglio 4

mappale 2253 per l'esecuzione delle seguenti opere:

- Modifiche interne all'unità immobiliare consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati per un nuovo assetto distributivo;
- Modifiche in facciata consistenti nella trasformazione di una finestra in porta finestra ed un diverso posizionamento di alcuni serramenti;
- Esecuzione di nuovo vespaio aerato e relativa pavimentazione.

3) Provvedimento di autorizzazione paesistica in data 11 agosto 2008, pratica edilizia 25/2008, per i sopradescritti interventi al fabbricato mappale 2253;

4) Permesso di Costruire in sanatoria n. 37/2012 in data 18 ottobre 2012 per parziale difformità alla DIA 16/2006 e all'autorizzazione paesistica 108/2005 per l'immobile foglio 4 mappale 2251 e 2252;

5) Certificazione di compatibilità paesaggistica in data 18 ottobre 2012, pratica edilizia 37/2012 per i sopradescritti interventi per l'immobile foglio 5 mappale 2251 e 2252;

6) Permesso di Costruire in sanatoria n. 38/2012 in data 18 ottobre 2012 per lavori di ristrutturazione con diversa distribuzione interna in fabbricato di civile abitazione. Difformità alla DIA 24/2008 e all'Autorizzazione Paesistica 25/2008 sull'immobile distinto in catasto foglio 4 mappale 2253.

7) Certificazione di compatibilità paesaggistica in data 18 ottobre 2012, pratica edilizia 38/2012 per i sopradescritti interventi al fabbricato mappale 2253;

Richiesta del certificato di agibilità per fabbricato mappale 2251 sub. 501 (ora 2253 sub. 501) in data 29 ottobre 2012, numero 122/2012, da considerarsi attestata per silenzio assenso.

Richiesta del certificato di agibilità per fabbricato mappale 2253 sub. 502 in data 29 ottobre 2012, numero 123/2012, da considerarsi attestata per silenzio assenso.

15) Regolarità edilizia

Dall'esame dei grafici di progetto finali e confronto con lo stato di fatto dei luoghi si è riscontrata sostanziale regolarità edilizia dei due fabbricati, eccezion fatta per il fabbricato mappale 2251 sub. 501 il cui sottotetto non risulta riportato nelle sopradescritte pratiche edilizie.

Ambiente accessibile con scala fissa di due rampe che si diparte dal

primo piano.

Secondo il vigente Piano di Governo del Territorio è classificabile come Superficie Non Residenziale in quanto di altezza media interna inferiore a due metri (al sottotravetto di colmo metri 2,22 ed all'imposta di metri 0,60) e con rapporto aeroilluminante inferiore ad 1/20.

Non risultando dal grafico di progetto, sentito l'ufficio tecnico del comune, trattasi di abuso per il quale dovrà essere presentata SCIA in sanatoria per intervento su parti strutturali con formazione del vano scala e pagamento della sanzione di € 5.164,00. Si quantifica costo complessivo con spese tecniche in € 8.000,00 comprese Cassa di previdenza ed IVA ed eventuali altri diritti.

16) Descrizione

Immobili costituiti da unico complesso edilizio costituito da:

- villa su due piani fuori terra con una piccola porzione interrata ed un sottotetto entrambi collegati da scale interne alla zona abitativa, via Al Lago n. 46;
- dependance indipendente con altro accesso sia dall'area interna che solo pedonale da strada, costituita da un piccolo fabbricato su due piani fuori terra, via al Lago n. 48;
- area pertinenziale recintata con due cancelli, uno carraio e uno pedonale.

La villa, mappale 2253 sub. 501, si compone di:

piano terra: porticato esterno, disimpegno, soggiorno, bagno ed antibagno, studio, due camere, cucina dalla quale si distacca veranda che porta a taverna, collegata ad altro spazio accessorio in parte con una parete di roccia;

piano primo: disimpegno, quattro camere, due bagni, balcone superiore al sottostante portico;

piano interrato: cantina, lavanderia e locale tecnico;

al superiore piano di sottotetto è stato ricavato un accogliente ambiente di altezza minima interna di metri 0,60 e massima metri 2,22, pertanto di altezza interna media inferiore a quella necessaria per essere considerato abitabile, porzione immobiliare che non è rappresentata nei grafici di progetto e nella planimetria catastale.

In corpo staccato due piccoli accessori tra loro uniti uno per centrale termica ed altro porta rifiuti.

Area pertinenziale tenuta a prato con la presenza di alberi, alcuni anche di alto fusto, spazi di accesso ricoperti con ghiaietto.

Fabbricato che presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- struttura portante in calcestruzzo armato e/o muratura;
- solai in calcestruzzo armato e laterizio;
- tamponamenti in muratura;
- pareti divisorie interne in muratura o tavolati;
- copertura a tetto con tegole marsigliesi.

Finiture esterne:

- pareti rivestite con intonaco tipo terranova verniciato color bianco;
- zoccolatura in beola;
- infissi in legno verniciati color bianco;
- canali in rame;
- portico con pilastri di muratura e pavimento di beola a spacco;
- balcone con pilastri in cemento e parapetti in ferro.

Finiture interne

- pavimenti: in generale legno, ceramica nei servizi, in graniglia di cemento colorato nella cucina, lastroni di pietra naturale nella taverna e vani nell'interrato;
- rivestimenti cucina in piastrelle di ceramica;
- porte interne in legno in parte con vetri smerigliati;
- serramenti esterni: in legno con doppio vetro ed avvolgibili in alluminio con comando elettrico; nella veranda metallici senza avvolgibili;
- scale interne in legno;
- bagni e servizi completi degli accessori e rubinetterie;
- copertura della veranda e taverna: legno delle due falde dei tetti;
- sottotetto: copertura in legno delle due falde del tetto;
- presenza di tre caminetti, uno nel locale studio, altro nel soggiorno ed il terzo in camera al primo piano sopra lo studio.

Impianti:

- impianto idrosanitario: sottotraccia - dichiarazione di conformità alla regola dell'arte in data 21 febbraio 2008;
- impianto di riscaldamento: a mezzo di caldaia a gpl in accessorio in corpo distaccato e radiatori metallici - dichiarazione di conformità alla regola dell'arte in data 21 febbraio 2008;
- Impianto elettrico: sottotraccia con prese e frutti - dichiarazione di conformità alla regola dell'arte in data 18 maggio 2012
- presenza di impianti telefonico, televisivo e di allarme.

Altezze interne: Piano terra metri 2,80 / 2,90; piano primo metri 3,27 / 3,20; piano interrato metri 2,00; piano sottotetto metri 2,22 / 0,60.

Veranda: sotto travetto: all'imposta metri 2,70 al colmo metri 3,40

Taverna: sotto travetto: all'imposta metri 2,60 al colmo metri 3,20

Superfici interne:

Piano terra	ingresso	6,89
	studio	16,84
	antibagno	1,64
	bagno	3,67
	soggiorno	41,18
	cucina	16,28
	camera	11,23
	veranda	17,36
	taverna	23,16
	parte con parete a roccia	6,75
	porticato	27,00
Piano primo	disimpegni	6,18
	camera 1	25,07
	camera 2	15,20
	camera 3	17,60
	camera 4	16,00
	bagno	11,44
	bagno	9,88
	terrazzo	23,40
Sottotetto		117,42
Piano interrato	lavanderia	14,24
	locale tecnico	9,27
	cantina	5,07

Complessiva superficie lorda coperta, fabbricato, portico, veranda, taverna, accessori esterni, m² 234.

In corpo staccato e con accesso pedonale autonomo da via Al Lago vi è altro fabbricato, dependance, su due piani, di tipologia edilizia e finiture molto più semplici, che si compone a piano terra di un vano hobby e un bagno; al primo piano, raggiungibile con scala esterna e terrazzo, vano soggiorno con spazio cottura, camera ed un bagno. Piccola porzione di terreno adiacente al fabbricato recintata con rete metallica plastificata.

Struttura portante con muratura di vecchia tipologia, copertura a tetto poggiate su struttura di legno, pavimenti piano terra in ceramica e piano primo in legno, pavimenti e rivestimenti dei servizi con piastrelle in ceramica i quali sono dotati ciascuno con doccia, wc, bidet e

lavabo; porte di ingresso ai due piani di tipo blindato, porte interne in legno, serramenti piano terra in metallo con vetri smerigliati colorati ed al primo piano in legno con doppio vetro.

Al primo piano vi è botola per raggiungere il sottotetto.

Presenza di impianti idrico, elettrico, riscaldamento con radiatori metallici, gas.

Altezze interne: piano terra metri 2,53; piano primo metri 2,48.

Superfici interne

Piano terra	vano hobby	23,45
	bagno	4,19
Piano primo	soggiorno	16,09
	camera	13,90
	bagno	2,92
	terrazzo	4,00

Superficie lorda coperta m² 41,54 per ciascuno dei due piani.

Area libera: m² 2.530 - m² 234 - m² 41 = m² 2.255

La complessiva superficie commerciale della villa ed area pertinenziale scoperta viene calcolata con riferimento a parametri pubblicati sul Codice delle Valutazioni Immobiliari così determinata:

a) dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le chiusure verticali esterne (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore di cm 50 per quelle esterne. Nel caso di proprietà indivisa, ovvero di fabbricato terra-tetto riconducibile ad un medesimo proprietario saranno ricompresi anche il vano scala, con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale, l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- terrazze a livello dell'alloggio e balconi con vista 35%

- porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale 35%;

- mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, considerate le finiture, si attribuisce parametro del 60% alla parte con altezza superiore a metri 1,50.

Per gli accessori nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità potranno essere usati i criteri seguenti:

- accessori nell'interrato 25%.

Per le aree scoperte pertinentenziali sono previsti i seguenti criteri:

- giardini/parchi di case indipendenti (ville/villini) 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10% con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

Le superfici lorde rilevate e come risultanti dai grafici di progetto sono le seguenti:

Abitazione piano terra m² 144,90; veranda m² 20,36; taverna m² 29,61; ripostiglio taverna m² 7,20; portico piano terra m² 27,00; abitazione primo piano m² 144,90; terrazzo primo piano m² 27,00; sottotetto con altezza maggiore a metri 1,50 e due abbaini m² 64,00; piano interrato m² 67,80; accessorio in corpo staccato m² 5,18.

Misure dalle quali risulta la seguente superficie parametrata.

Ambiente	Sup. m ²	Parametro	Superficie
Abitazione piano terra	144,90	1,00	144,90
Veranda	20,36	1,00	20,36
Taverna	29,61	1,00	29,61
Ripostiglio taverna	7,20	0,50	3,60
Portico	27,00	0,35	9,45
Abitazione primo piano	144,90	1,00	144,90
Terrazzo con vista	27,00	0,35	9,45
Sottotetto maggiore 1,50	64,00	0,60	38,40
Interrato	67,80	0,25	16,95
Accessori	5,18	0,25	1,25
Incidenza area	229,07	0,30	68,72
		Totale m ²	487,59

Complessiva superficie esterna lorda commerciale di m² 488.

Fabbricato dependance:

Ambiente	Sup. m ²	Parametro	Superficie
Piano terra	41,54	0,80	33,23
Piano primo	41,54	1,00	41,54
Terrazzo di accesso	4,00	0,30	1,20
Area recintata	20	0,05	1,00
		Totale m ²	76,97

Complessiva superficie della dependance esterna lorda commerciale, con terrazzo di accesso ed area libera totali m² 77.

17) Valutazione

Villa con area pertinenziale: m² 488 x € 2.000,00 = € 976.000,00
Dependance m² 77 x € 1.400,00 = € 107.800,00
Sommano € 1.083.800,00

Detrazioni:

per stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, assenza di garanzia per vizi occulti, bonifica da eventuali rifiuti, pratica catastale e di sanatoria edilizia, si quantifica abbattimento forfettario del 15%.

Da cui il seguente valore al netto delle detrazioni:

€ 1.083.800,00 x 0,85 = € 921.230,00.

Al complesso edilizio posto in comune di Brezzo di Bedero via Al Lago civici 46 e 48, mappali 2253 sub. 501 e 2253 sub. 502, viene attribuito il complessivo valore, per arrotondamento, di € 920.000,00.

24) Con analitica indicazione dei criteri seguiti

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari riporta metodologia estimativa con la definizione, tra gli altri, di cinque criteri, precisamente:

- il valore di mercato, che si riferisce concettualmente al prezzo di incontro della domanda e dell'offerta;
- il valore di costo che rappresenta la somma delle spese che al momento di stima un imprenditore deve sostenere per realizzare un prodotto, attraverso un determinato processo produttivo riferito ad un dato di mercato dei prezzi produttivi e ad un dato ciclo di produzione;
- il valore di trasformazione di una risorsa suscettibile, valorizzazioni nella forma, nella funzionalità e nella destinazione, pari alla differenza tra il valore di mercato della risorsa trasformata e il relativo costo di trasformazione;
- il valore complementare di una parte di un bene complessi, che presenta un legame di complementarità con le altre parti, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'intero bene, comprensivo della parte considerata, e il valore di mercato del bene costituito dalle altre parti, con esclusione della parte considerata;
- il valore di sostituzione è pari al valore di mercato (o al valore di costo) di un bene sostituito per certi fini del bene oggetto di valutazione.

Si ritiene applicabile la metodologia del valore di mercato in quanto le altre richiedono specifiche analisi, esempio la ricostruzione con la medesima destinazione ed i medesimi materiali, ovvero la trasformazione e la mancanza di elementi complementari o di

sostituzione.

Villa con area pertinenziale recintata e tenuta a prato con la presenza di eleganti essenze arboree, dalla quale si gode una bella vista sul Lago Maggiore.

Fattori negativi sono costituiti dalla mancanza di autorimessa per ricovero di autovetture, la vetustà dei fabbricati e l'ubicazione nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria internazionale che da Luino, ovvero dalla Svizzera porta a Milano, ovvero all'area portuale di Genova, di prevalente utilizzo per trasporto merci con lunghi convogli ferroviari per i quali negli immediati prossimi anni è previsto un notevole incremento, pertanto fonte di inquinamento acustico.

Il piano terra del fabbricato dependance è stato definito sala hobby, locale senza permanenza continua di persone.

25) E delle fonti informative adottate

Pubblicazione di Camera di Commercio di Varese per anno 2016 riporta per unità abitative nuove/ristrutturate in Brezzo di Bedero valori a m² da € 1.700,00 a € 2.200,00. Per unità abitabili in buono stato valori da € 1.000,00 a € 1.400,00 a m².

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Varese riporta per ville e villini in Brezzo di Bedero in stato conservativo normale valori da € 1.300,00 a € 1.600,00 a m² e per abitazioni civili da € 1.000,00 a € 1.250,00 a m².

Eseguite ricerche nel mercato immobiliare locale per fabbricati di tipologia simile è risultata pubblicità con varie richieste ma nell'ordine generale di circa € 2.000,00 a m², valore attribuibile alla villa, considerata l'ubicazione e la vista, e per la dependance, piccolo fabbricato sempre utile per una generale gestione della proprietà, è attribuibile valore di € 1.400,00 a m².

26) E proporre, ove opportuno, la formazione di lotti distinti

Non si ritiene opportuna la formazione di lotti in quanto, seppur due fabbricati, trattasi di immobili ubicati nel medesimo contesto urbanistico con medesimi allacciamenti dei servizi.

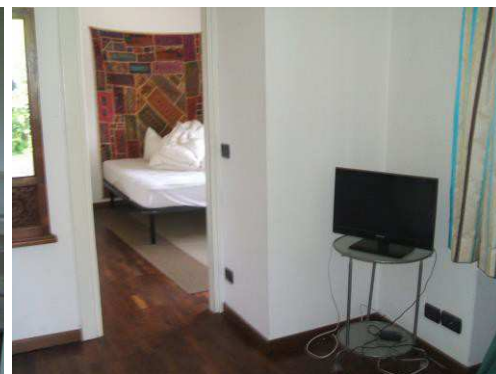
27) Completa documentazione fotografica degli interni e degli esterni dei beni (in ventiquattro fotografie)

Villa: pagine 15 e 16 sedici fotografie con esterni ed alcuni interni

Dependance: pagina 17 otto fotografie con esterni ed alcuni interni







Nota Conclusiva

Le detrazioni di pagina 13 includono anche gli oneri e i costi di regolarizzazione catastale ed urbanistica che pertanto dovranno essere sostenute da parte acquirente la quale dovrà attivarsi al proposito nel termine previsto dalla vigente normativa.

Allegati:

Due planimetrie catastali

Visura Catasto Fabbricati

Visura Catasto Terreni

Estratto di mappa

D.I.A. Pratica Edilizia 16/2005

D.I.A. Pratica Edilizia 24/2008

Provvedimento di autorizzazione paesistica 25/2008

Permesso di Costruire in sanatoria n. 37/2012

Certificazione di compatibilità paesaggistica 37/2012

Permesso di Costruire in sanatoria 38/2012

Certificazione di compatibilità paesaggistica 38/2012

Richiesta del certificato di agibilità 122/2012

Richiesta del certificato di agibilità 123/2012

Varese, 18 aprile 2017

geom. Giuseppe Ribera

