

CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

TRIBUNALE DI LECCO

SEZIONE CIVILE

TRIBUNALE DI LECCO - SEZIONE CIVILE

CAUSA: N° . 2053/2014 di ruolo generale.

G.I. ILL.MO: Dr. Alessandra CUCUZZA;

PARTE RICORRENTE:

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA 1):

[REDACTED]

PARTE CONVENUTA 2):

[REDACTED]

LUOGO DI CONTENZIOSO: beni in Calolziocorte – LC - Via Don Minzoni n.21 e

Vercurago – LC-;

LEGALE PARTE ATTRICE: Avv. Giuseppe CHIARELLA studio in Lecco Via Parini

n.33;

LEGALE PARTE CONVENUTA 1)

[REDACTED]

[REDACTED].

LEGALE PARTE CONVENUTA 2)

[REDACTED]

C.T.P. DI PARTE RICORRENTE: non nominato;

C.T.P. DI PARTE CONVENUTA 1) :

[REDACTED];

C.T.P. DI PARTE CONVENUTA 2): non nominato;

C.T.U.: Geom. DE CANI Francesco, studio La Valletta B.za (LC),Via M.



Brusadelli n°39;

DATA NOMINA DEI C.T.U.: ordinanza del 20.01.2016.

UDIENZA DEL GIURAMENTO DEL C.T.U.: udienza del 30.05.2016.

QUESITO : *“Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:*

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, del bene immobile oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre:

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;

- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge 28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. edilizia) art.46 e art. 29 comma

1-bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in legge 30.7.2010 n. 122);

- comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;

2. dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;

3. proceda alla stima del bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato



dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi

conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota

di ciascun dividente;

4. accerti se il bene sia comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore

proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante

conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);

5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione,

con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle

quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai

condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche

mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere

comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in

relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della

divisione;

6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e

in quest'ultimo caso : a) predisponga (senza tuttavia effettuarle) le volture

catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le

formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

7. quanto al mobilio proceda alla sua valutazione attuale;

8. quantifichi il valore locativo dell'immobile".

oo

Il sottoscritto

- Geom. De Cani Francesco, nato a Lecco il 17.05.1960, residente in Comune di LA VALLETTA BRIANZA (già Rovagnate) – LC - in Via Lombardia 70/B, con studio a Rovagnate in Via Marco Brusadelli n° 39,



codice fiscale DCNFC60E17E507C, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Lecco al n° 313 ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecco al n.310,

PREMESSO

- che nell'udienza del 20.01.2016 veniva designato C.T.U. dall'Ill.mo Signor Giudice Dott. Alessandra CUCUZZA;
- che il sottoscritto scrivente, nell'udienza del giorno 30.5.2016 accettava l'incarico affidatogli e prestava il giuramento di rito assumendo ufficialmente l'incarico di C.T.U. nella procedura meglio sopra elencata;
- che l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Alessandra CUCUZZA nella predetta udienza del giorno 30.5.2016, formulava allo scrivente C.T.U. il Quesito sopra riportato, con assegnazione fino alla data del 31.10.2016 per l'invio alle parti della prima bozza della relazione peritale, 20 giorni alle parti per formulare le osservazioni ed ulteriori 20 giorni per il deposito definitivo;
- che in data 16.6.2016 alle ore 15,30 si sono aperte le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di contenzioso siti in Calolziocorte (LC) in Via Don Minzoni n.21 alla presenza di parte attrice e delle parti convenute;
- che successivamente proseguivano le operazioni peritali al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere al quesito assegnato, consistenti in un altri sopralluoghi nell'immobile oggetto di contenzioso ed in scambio epistolare con le parti;
- che sono stati perseguiti dal sottoscritto CTU diversi tentativi di conciliazione andati a buon fine solo per gli arredi e le suppellettili presenti nella casa;
- che in data 15.10.2016 ho richiesto all'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa



Alessandra CUCUZZA la proroga di giorni 60 alla tempistica assegnata per il deposito della relazione;

- che la proroga è stata concessa in data 17.10.2016;
- che in detta proroga viene assegnata la nuova data del 31.12.16 come scadenza per l'invio alle parti della prima bozza di relazione peritale ed il 10.2.2017 come data per il deposito definitivo in Tribunale;

nella consapevolezza di quanto si appresta a descrivere, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione peritale d'ufficio.

oo

RELAZIONE DEL C.T.U.

1. PREMESSA

Si procede, qui di seguito, alla trattazione del Quesito relativo alla causa N°.2053/2014 facendo diretto riferimento nel corso della lettura, alla documentazione di causa ed allegata nei vari fascicoli messi a disposizione.

2. DOMANDE FORMULATE NEL PROPRIO QUESITO DA PARTE

DELL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE ALESSANDRA CUCUZZA

E RIVOLTE AL C.T.U.

Il C.T.U. nel corso delle sue operazioni, in virtù di quanto visto, rilevato, fotografato, misurato ed accertato, cercherà di dare esauritive risposte alle domande formulate dal Tribunale nel seguente Quesito:

“Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati



catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, del bene immobile

oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre:

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;

- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge

28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. edilizia) art.46 e art. 29 comma

1-bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in

legge 30.7.2010 n. 122);

- comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e

spese;

2. dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni

pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia

il titolo dell'occupazione e la sua durata;

3. proceda alla stima del bene, determinandone il valore venale in comune

commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore

di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da

lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della

misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato

dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi

conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota

di ciascun dividente;

4. accerti se il bene sia comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore

proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante

conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);

5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione,

con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle



quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;

6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso : a) predisponga (senza tuttavia effettuarle) le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);

7. quanto al mobilio proceda alla sua valutazione attuale;

8. quantifichi il valore locativo dell'immobile”.

3. OPERATIVITA' PERITALE EFFETTUATA AI FINI DELL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO DIC.T.U.

Si omette di trascrivere nel presente elaborato il contenuto dei verbali delle operazioni peritali svolte, che all'occorrenza vengono però richiamati e comunque vengono integralmente allegati alla presente.

(VEDI ALL.1 - copia dei verbali).

4. ATTIVITA' ULTERIORI DEI C.T.U.

I sopralluoghi effettuati sono serviti da prima per comprendere i contenuti della causa e poi per cercare di stabilirne le origini, verificando nel contempo tutta la documentazione depositata nei fascicoli.

Si è poi proceduto anche a più contraddittori con le parti, oltre che ad eseguire un rilievo della casa di proprietà.

Durante il corso delle operazioni ho cercato in più modi di trovare delle



soluzioni conciliative tra le parti.

Purtroppo si è riusciti a concludere un accordo solo per quanto riguarda gli arredi e le suppellettili presenti nella casa, mentre per il fabbricato e le aree le parti non si sono accordate.

5. RELAZIONE

Valutata la documentazione acquisita agli atti, acquisite durante gli accessi le osservazioni esternate direttamente dalle parti, lo scrivente C.T.U. relaziona su quanto è emerso sia dall'analisi della stessa documentazione, sia dai dati acquisiti e da quanto visionato ed appurato nei sopralluoghi effettuati e nelle indagini compiute, facendo presente al lettore del presente elaborato peritale, che per semplicità di esposizione, si procede ad una scomposizione delle varie domande insite nel Quesito stesso, trattandole singolarmente, come segue:

5.1. Prima domanda del Quesito

1) "Il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, compiuti gli opportuni sopralluoghi, acquisita la documentazione rilevante presso pubblici Uffici, cui si autorizza fin d'ora l'accesso, sentite le parti o i loro difensori o consulenti tecnici ed eseguita ogni occorrente indagine:

1. proceda alla individuazione e descrizione (con indicazione dei confini e dei dati catastali completi), anche avvalendosi di foto e di planimetrie, del bene immobile oggetto di comunione tra le parti; dica inoltre:

- se sussistano irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali;
- se esse comportino l'incommerciabilità del manufatto ai sensi della legge

28.2.1985 n.47 art.40, D.P.R. 6.6.2001 n.380 (T.U. edilizia) art.46 e art. 29 comma

1-bis legge 27.2.1985 n. 52 (testo introdotto dal d.l. 31.5.2010 n. 78 convertito in



legge 30.7.2010 n. 122);

- comunque se tali irregolarità siano sanabili, con quali procedure e/o interventi e spese;

Risposta alla prima domanda del Quesito

5.1.1. Descrizione generale delle proprietà

Trattando la proprietà oggetto di causa in tre compendi distinti in quanto differenti per diritto di proprietà e/o composizione e/o dislocazione, essa risulta costituita da:

a) Una villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

composta da diversi locali disposti su più piani, edificata in epoca non recente (ante 1967) su un piccolo lotto di terreno, posta in Comune di Calolziocorte (LC) con accesso dalla pubblica Via Don Minzoni al civico n.21, nei pressi della Località "Rossino" che dista circa 1 km. dal centro del paese;
(VEDI ALL.2 – estratto ortofoto).

Alla costruzione che è posta su un lotto di terreno assai scosceso, vi si accede pedonalmente da un cancelletto posto a filo strada attraverso una scaletta/vialetto esterni, o direttamente dalla piccola autorimessa posta al secondo piano seminterrato attraverso una scaletta tortuosa che sbuca nel giardino.

La casa al sopralluogo risultava disabitata ma era abitata fino ad epoca recente, e risulta composta dai seguenti locali: al **SECONDO PIANO SEMINTERRATO** troviamo una piccola autorimessa con accesso diretto dalla pubblica Via Don Minzoni (Strada Provinciale n.180) in corrispondenza di un tornante (VEDI ALL.2 – FT.24-25-26)., al **PRIMO PIANO SEMINTERRATO** troviamo invece due locali accessori alla residenza ed il locale destinato a



centrale termica (VEDI ALL.2 – FT.21-22-23) con l'avvertenza che detto piano

si sviluppa solo parzialmente sul sedime dei sovrastanti piani, al PIANO TERRA

troviamo la zona giorno dell'abitazione con un locale studio, un locale sala da

pranzo, un soggiorno, un cucinino, un piccolo locale lavanderia ed un terrazzo

coperto (VEDI ALL.2 – FT.10-11-12-13-14-15-16), al PIANO PRIMO collegato

con un'ampia scala interna, troviamo la zona notte con tre camere, un bagno,

un balcone ed un terrazzo scoperti ed un locale esterno legnaia (VEDI ALL.2 –

FT.17-18-19-20).

La casa, posta in posizione dominante, gode di una bella vista sul paese di

Calolziocorte e sul fiume Adda che lo bagna.

b) Un piccolo lotto di terreno vicino alla casa

composto da due mappali, per lo più destinato al parcheggio delle auto della

casa (visto il piccolo e difficile ingresso all'autorimessa), posto di fronte alla

sopracitata casa e sul ciglio opposto della strada provinciale, con accesso

anch'esso dalla pubblica Via Don Minzoni in Calolziocorte (LC);

(VEDI ALL.2 – estratto ortofoto).

c) Un'area boschiva

posta in Comune di Vercurago (LC) in una valle completamente boscata nei

pressi della Località "Beseno" lungo un corso d'acqua (risultanze catastali).

(VEDI ALL.2 – estratto ortofoto).

5.1.2. Risultanze catastali e confini

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

Casa, box ed area risultano censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Area : Comune di Calolziocorte Sez. Rossino Fg. 3 mapp.1260 – Ente Urbano



di Mq.420.

CATASTO FABBRICATI

Autorimessa : Comune di Calolziocorte Sez.RO Fg.3 mapp.1260 sub.701

Cat.C/6 cl.2 mq.14 rendita euro 16,01;

Abitazione: Comune di Calolziocorte Sez.RO Fg.3 mapp.1260 sub.702

Cat.A/7 cl.1 vani 10,50 rendita euro 867,65;

Confini desunti dalla mappa e dalle denunce catastali, in un sol corpo da Nord

in senso orario: scalinata comunale "Via Castello", proprietà di terzi

mapp.1248, strada comunale "Via Don Minzoni" (SP.180).

(VEDI ALL.3 – estratto mappa, schede catastali e visure storiche).

Quando risultante al NCEU risulta conforme a quanto rilevato ed alle effettive

quote di comproprietà.

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

La piccola area, risulta censita come segue:

CATASTO TERRENI

- Comune di Calolziocorte Sez. Rossino Fg.3 mapp.1258 – Incolto Sterrato di

40 mq. catastali, RD. //RA.//

- Comune di Calolziocorte Sez. Rossino Fg.3 mapp.1259 – Incolto Sterrato di

230 mq. catastali, RD. //RA.//

Confini desunti dalla mappa in un sol corpo da Nord in senso orario:

proprietà di terzi mapp.966, poi sempre strada comunale "Via Don Minzoni"

(SP.180) con interposta fra i due mappali la scalinata comunale.

(VEDI ALL.4 – estratto mappa e visure storiche).

Quando risultante al NCT risulta conforme a quanto rilevato ed alle effettive

quote di comproprietà.



c) l'area boschiva

Il bosco risulta censito come segue:

CATASTO TERRENI

- Comune di Vercurago Fg. 3 mapp.238 – Bosco Ceduo Cl.3 di 1.270 mq. catastali, RD. €.2,62 RA. €.0,26

- Comune di Vercurago Fg. 3 mapp.239 – Incolto Produttivo Cl.1 di 200 mq. catastali, RD. €.0,05 RA. €.0,03

Confini desunti dalla mappa in un sol corpo da Nord in senso orario: proprietà di terzi mapp.949, torrente, proprietà di terzi mapp.208, torrente, proprietà di terzi mapp.815.

(VEDI ALL.5 – estratto mappa e visure storiche).

Quando risultante al NCT risulta conforme a quanto rilevato ed alle effettive quote di comproprietà.

5.1.3. Diritti di proprietà

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

La villa di cui al mapp.1260 sub.702, l'autorimessa di cui al mapp.1260 sub.701 di NCEU e l'area su cui insistono di cui al mapp. 1260 di NCT siti in

Comune di Calolziocorte Sez. Rossino risultano intestate come segue:

- per la quota di 1/6 indiviso

per la quota di 1/2 indiviso

- per la quota di 1/6 indiviso

per la quota di 1/6 indiviso



CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

Gli atti di provenienza risultano essere:

1) Denuncia di successione

Atto di visione ereditaria

3) Denuncia di successione

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

Piccole aree di cui ai mapp. 1258 e 1259, siti in Comune di Calolziocorte Sez.

Rossino, risultano intestate come segue:

- per la quota di 1/4 indiviso

- per la quota di 1/4 indiviso

per la quota di 1/4 indiviso

- per la quota di 1/4 indiviso



CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

Gli atti di provenienza risultano essere:

■ Denuncia di successione

2) Atto di visione ereditaria

■ Denuncia di successione

c) l'area boschiva

Aree boschive di cui ai mapp. 238 e 239, siti in Comune di Vercurago, risultano intestate come segue:

- per la quota di 1/4 indiviso

■ per la quota di 1/4 indiviso

- per la quota di 1/4 indiviso

■ per la quota di 1/4 indiviso



CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

Gli atti di provenienza risultano essere:

■ Denuncia di successione

2)Atto di visione ereditaria

■ Denuncia di successione

(VEDI ALL.6 – copia atti di provenienza).

5.1.4. Risultanze edilizio/urbanistiche

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

La villa di cui al mapp.1260 sub.702, l'autorimessa di cui al mapp.1260 sub.701 siti in Comune di Calolziocorte Sez. Rossino, risultano essere state edificate in vecchia data (ante 6.8.1967) e agli atti successivamente risultano siano state eseguite le seguenti opere edilizie:

1. Licenza Edilizia n.2389 rilasciata a [redacted] a firma del Sindaco di Calolziocorte per "ripristino locale caldaia con formazione di muri di tamponamento e modifiche interne al fabbricato esistente";



2. Licenza Edilizia n.2389 rilasciata a [REDACTED] a

firma del Sindaco di Calolziocorte per “manutenzione ordinaria e straordinaria” con prescrizioni : “*dalla seguente licenza sono esclusi i lavori di manutenzione della serra esistente sul fronte Nord (vedi punto 4 richiesta licenza edilizia) per i quali verrà rilasciato un permesso scritto a parte*”;

3. Nulla Osta PE 3573 rilasciata a [REDACTED] a firma

Assessore ai LLPP ed Urbanistica del Comune di Calolziocorte per “...opere di manutenzione alla serra esistente ...” con prescrizioni: “*La predetta serra dovrà mantenere le attuali caratteristiche di amovibilità ed il presente nulla-osta potrà essere revocato in qualsiasi momento per ragioni estetiche*”.

Pertanto il locale posto al piano primo lato Nord e chiamato “locale accessorio” sulla scheda catastale, è da intendersi “precario”.

Dall’accesso agli atti eseguito presso l’Ufficio Tecnico del comune di Calolziocorte, non risultano rilasciate ulteriori pratiche edilizie.

(VEDI ALL.7 – copia decreti autorizzativi).

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica assunto dal Comune di Calolziocorte in data 21.12.2016 prot.27905, il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in forza di delibera di approvazione Consiglio Comunale del 16.3.2012 n.15 ed la Variante Approvata con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 4.10.2016 in corso di pubblicazione, individuano la casa e l’area su cui insiste in - “Tessuto urbano consolidato – zone prevalentemente residenziali estensive”, ove gli interventi ammessi risultano disciplinati dall’Art.16 delle NTA approvate- .

Indici edificatori assegnati:

Fabbricabilità fondiaria: non sup. 0,90 mc./mq.



CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

Sono comunque fatti salvi i volumi esistenti alla data di adozione del PGT. E' in ogni caso ammesso l'ampliamento una tantum in misura non superiore ad una Slp pari a 20 Mq.

Altezza: non superiore a 3 piani fuori terra.

Rapporto di copertura: non superiore al 50%

Densità arborea: non inferiore al 15%

Destinazione d'uso: sono ammessi gli usi di cui al punto 1),2) e 8) dll'art.13 e sono vietati gli altri usi di cui all'art.13 nonché, in ogni caso, le attività insalubri di prima classe.

Modalità di attuazione: titolo edilizio diretto (denuncia di inizio dell'attività, permesso di costruire) o titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d'obbligo, quando sono necessarie opere di urbanizzazione.

Destinazione d'uso:

(VEDI ALL.8 – Certificato di Destinaz. Urbanistica Comune di Calolziocorte).

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

Sulle suddette aree non risultano edificazioni ad eccezione di un "canale di scolo" delle acque meteoriche provenienti dalla Strada Provinciale la cui realizzazione è stata concordata con la stessa Provincia di Lecco durante il corso dell'anno '2000.

Sul mapp. 1259 è stata costituita a favore del Comune di Calolziocorte servitù per posa di tubazione fognatura, trascrizione del 7.8.2003 – Reg.Part. 26904 Reg.Gen.43483 atto [redacted] 48853 del 23.7.2003.

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica assunto dal Comune di Calolziocorte in data 21.12.2016 prot.27905, il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in forza di delibera di approvazione Consiglio Comunale



del 16.3.2012 n.15 ed la Variante Approvata con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 4.10.2016 in corso di pubblicazione, individuano le aree di cui ai mapp.1258 e 1259 di NCT in - "Aree destinate all'agricoltura e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico – aree agricole di livello comunale", ove gli interventi ammessi risultano disciplinati dall'Art.20 delle NTA approvate-.

I suddetti mappali risultano inoltre:

- all'interno della fascia di rispetto stradale, ove gli interventi ammessi risultano disciplinati dall'Art.22 delle vigenti NTA - .

(VEDI ALL.8 – Certificato di Destinaz. Urbanistica Comune di Calolziocorte).

c) l'area boschiva

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica assunto dal Comune di Vercurago in data 22.12.2016 prot.6922, il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in forza di delibera di approvazione Consiglio Comunale del 4.7.2012 n.13, individua le aree in - "AMBITI BOSCATI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (art.62 – NTA del Piano delle Regole)" – con divieto di qualsiasi edificazione e trasformazione.

(VEDI ALL.9 – Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Vercurago).

5.1.5. Irregolarità urbanistiche e/o edilizie e/o catastali

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

Dagli atti assunti e/o visionati non risultano presenti irregolarità.

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

Dagli atti assunti e/o visionati non risultano presenti irregolarità.

c) l'area boschiva

Dagli atti assunti e/o visionati non risultano presenti irregolarità.



5.2. Seconda domanda del Quesito

2) dica se l'immobile o gli immobili risultino gravati da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli e se gli stessi siano attualmente liberi od occupati e da chi, quale sia il titolo dell'occupazione e la sua durata;

Risposta alla seconda domanda del Quesito

5.2.1. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Le ispezioni ipotecarie effettuate in data 3.1.2017 presso la Conservatoria Registri Immobiliari della Provincia di Bergamo (precedente Provincia di appartenenza dei Comuni di Calolziocorte e Vercurago) per i nomi

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] hannodato i seguenti siti:

Per [REDACTED]
[REDACTED]

n.14 trascrizioni a favore e/o contro delle quali riguardanti gli immobili oggetto di causa:

4. Trascr. a favore e contro del 16.8.97-Reg.Part. 20484 Reg.Gen. 26578

Pubblico Ufficiale [REDACTED] del 16.7.97 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

7. Trascr. a favore del 3.5.2000 - Reg.Part. 12618 Reg.Gen. 17132 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.433/1993 del 27.9.1993 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

8. Trascr. contro del 7.8.2003 - Reg.Part. 26904 Reg.Gen. 43483 Pubblico



CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

Ufficiale [REDACTED] – ATTO TRA VIVI-

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in Calolziocorte (LC).

9. Trascr. a favore del 16.4.2005 - Reg.Part. 12059 Reg.Gen.17765 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.173/1997 del 26.4.1997 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento rispetto alla denuncia di successione.

10. Trascr. a favore del 5.7.2013 - Reg.Part. 18765 Reg.Gen.27567 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.609/9990 del 22.04.2013 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC), Caprino Bergamasco (BG), Vercurago (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento dell'unità negoziale n.1 box mapp.1260 sub.1) rispetto alla denuncia di successione.

12. Trascr. contro del 14.7.2014 - Reg.Part. 18782 Reg.Gen.25823 Pubblico

Ufficiale UNEP-TRIBUNALE LECCO Rep.5539 del 22.06.2014 – DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in Calolziocorte (LC), Vercurago (LC).

Le altre trascrizioni risultano estranee ai beni oggetto di perizia.

Per [REDACTED]

[REDACTED]
n.11 trascrizioni a favore e/o contro delle quali riguardanti gli immobili oggetto di causa:



1. Trascr. a favore e contro del 16.8.97-Reg.Part. 20484 Reg.Gen.26578

Pubblico Ufficiale [REDACTED] del 16.7.97 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

4. Trascr. a favore del 3.5.2000 - Reg.Part. 12618 Reg.Gen.17132 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.433/1993 del 27.9.1993 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

5. Trascr. contro del 7.8.2003 - Reg.Part. 26904 Reg.Gen.43483 Pubblico

Ufficiale [REDACTED] 48853 del 23.7.2003 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in Calolziocorte (LC).

6. Trascr. a favore del 16.4.2005 - Reg.Part. 12059 Reg.Gen.17765 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.173/1997 del 26.4.1997 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento rispetto alla denuncia di successione.

7. Trascr. a favore del 5.7.2013 - Reg.Part. 18765 Reg.Gen.27567 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.609/9990 del 22.04.2013 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC), Caprino Bergamasco (BG), Vercurago (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento dell'unità negoziale n.1 box mapp.1260 sub.1 rispetto alla denuncia di successione.

8. Trascr. contro del 14.7.2014 - Reg.Part. 18782 Reg.Gen.25823 Pubblico



Ufficiale UNEP-TRIBUNALE LECCO Rep.5539 del 22.06.2014 – DOMANDA

GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in Calolziocorte (LC),
Vercurago (LC).

Le altre trascrizioni risultano estranee ai beni oggetto di perizia.

Per

n. 1+1 trascrizioni a favore e/o contro delle quali riguardanti gli immobili
oggetto di causa:

1. Trascr. a favore e contro del 16.8.97-Reg.Part. 20484 Reg.Gen. 26578

Pubblico **Ufficiale MANGILI Giuseppe** Rep.22323 del 16.7.97 – ATTO TRA VIVI-
DIVISIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

4. Trascr. a favore del 3.5.2000 - Reg.Part. 12618 Reg.Gen. 17132 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.433/1993 del 27.9.1993 – ATTO PER
CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in
Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

5. Trascr. contro del 7.8.2003 - Reg.Part. 26904 Reg.Gen. 43483 Pubblico

Ufficiale MANGILI Giuseppe Rep.48853 del 23.7.2003 – ATTO TRA VIVI-
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in
Calolziocorte (LC).

6. Trascr. a favore del 16.4.2005 - Reg.Part. 12059 Reg.Gen. 17765 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.173/1997 del 26.4.1997 – ATTO PER
CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in
Calolziocorte (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento
rispetto alla denuncia di successione.



7. Trascr. a favore del 5.7.2013 - Reg.Part. 18765 Reg.Gen.27567 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.609/9990 del 22.04.2013 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC), Caprino Bergamasco (BG), Vercurago (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento dell'unità negoziale n.1 box mapp.1260 sub.1 rispetto alla den. di success.

8. Trascr. contro del 14.7.2014 - Reg.Part. 18782 Reg.Gen.25823 Pubblico

Ufficiale UNEP-TRIBUNALE LECCO Rep.5539 del 22.06.2014 – DOMANDA GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in Calolziocorte (LC), Vercurago (LC).

Le altre trascrizioni risultano estranee ai beni oggetto di perizia.

Per

n.18 trascrizioni a favore e/o contro delle quali riguardanti gli immobili oggetto di causa:

2. Trascr. a favore e contro del 16.8.97-Reg.Part. 20484 Reg.Gen.26578

Pubblico 22323 del 16.7.97 – ATTO TRA VIVI-DIVISIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

8. Trascr. a favore del 3.5.2000 - Reg.Part. 12618 Reg.Gen.17132 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.433/1993 del 27.9.1993 – ATTO PER CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in Calolziocorte (LC) e Vercurago (LC).

10. Trascr. contro del 7.8.2003 - Reg.Part. 26904 Reg.Gen.43483 Pubblico

Rep.48853 del 23.7.2003 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO - Immobili siti in



Calolziocorte (LC).

11. Trascr. a favore del 16.4.2005 - Reg.Part. 12059 Reg.Gen. 17765 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.173/1997 del 26.4.1997 – ATTO PER

CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in

Calolziocorte (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento rispetto alla denuncia di successione.

13. Trascr. a favore del 5.7.2013 - Reg.Part. 18765 Reg.Gen. 27567 Pubblico

Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Rep.609/9990 del 22.04.2013 – ATTO PER

CAUSA DI MORTE-CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE Immobili siti in

Calolziocorte (LC), Caprino Bergamasco (BG), Vercurago (LC).

Per questa trascrizione si segnalano le erronee quote di trasferimento dell'unità negoziale n.1 box mapp.1260 sub.1 rispetto alla denuncia di successione.

14. Trascr. contro del 14.7.2014 - Reg.Part. 18782 Reg.Gen. 25823 Pubblico

Ufficiale UNEP-TRIBUNALE LECCO Rep.5539 del 22.06.2014 – DOMANDA

GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in Calolziocorte (LC),

Vercurago (LC).

Le altre trascrizioni risultano estranee ai beni oggetto di perizia.

SI SEGNALE PERTANTO L'ANOMALIA NELLE TRASCRIZIONI N.12059/17765 E N.18765/27567.

(VEDI ALL.10 – Aggiornamento ispezioni alla Conservatoria Registri Immobiliari).

5.2.2. Occupazioni

Già alla data di primo sopralluogo del 16.6.2016 i locali e le aree non



risultavano occupati.

5.3. Terza domanda del Quesito

3) proceda alla stima del bene, determinandone il valore venale in comune commercio, tenendo altresì conto, nella stima: a) dei diritti di godimento a favore di terzi sull'immobile che risultino dagli atti o documenti prodotti dalle parti o da lui acquisiti; b) dello stato di occupazione dell'immobile, anche tenuto conto della misura dell'eventuale canone pattuito; c) delle servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbano essere costituite per effetto della divisione; indichi conseguentemente il valore complessivo della massa di beni e il valore della quota di ciascun dividente;

Risposta alla terza domanda del Quesito

5.3.1. Stima dei beni

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

Trattasi di una villa singola "d'epoca" con piccola autorimessa interrata in corpo staccato e giardino circostante, poste in Comune di Calolziocorte con accesso dalla Via Don Minzoni al n.21, identificate con i mapp. 1260 sub.1 e sub.2 l'autorimessa ed il fabbricato e con il mapp. 1260 di sup. catastale di mq.420 l'area circostante, villa disposta su tre piani di cui due con una parete contro terra, composta da sei locali oltre servizi, in discrete condizioni di manutenzione ma comunque da sistemare/adattare alle attuali esigenze abitative ed alle vigenti normative relative agli impianti, posta vicino alla località Rossino in una posizione con accesso un po' pericoloso ma con una ottima vista su Calolziocorte ed il sottostante lago.

Per procedere alla stima, come prima operazione si sono quantificate le SEL del fabbricato (Superfici Esterne Lorde), distinte per i vari piani e distinte per



utilizzo (abitazione mq.166, cucinino mq.6,60, portici mq.14,50, locali accessori piano seminterrato mq.37,15, box mq. 11,70, area libera circa mq. 300), poi si sono ragguagliate le varie superfici distinte per destinazione con i vari indici mercantili al fine di ottenere una unica superficie commerciale omogenea del bene, calcolata in complessivi MQ.223,55.

Dopodiché si è andati alla ricerca di dati di recenti transazioni di edifici simili comparabili attraverso un incrocio dei dati Catastali della stessa zona con dati desunti dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari ma per il periodo 2015-2016 nella zona si sono trovati solo atti di donazioni o successioni con quindi valori non utilizzabili per una corretta comparazione.

Si sono pertanto valutati i dati medi pubblicati sul Prezziario Provinciale di Lecco edito [redacted] per l'anno '2016 che espone come valore per edifici residenziali con più di 30 anni posti in Calolziocorte zona Alta un valore che va da 700€/mq. a 1000€/mq. e la pubblicazione edita Immobiliare.it che espone un valore medio di trattazioni per case indipendenti per ott.'2016 in Comune di Calolziocorte pari ad 1.046€/mq., si è valutato anche lo stesso OMI che per Ville e Villini in condizioni normali espone un valore che va da 1.300€/mq. a 1.750 €/mq. (valore medio pari ad €1.525/mq) che adeguatamente ridotto per la vetustà pari o maggiore a 30 anni porta ad un valore medio di €1.067/mq.

Nell'attribuzione del valore unitario di applicazione si sono tenuti in considerazione la composizione dell'immobile, le sue finiture, il grado di conservazione, i servizi primari presenti nella zona, la facilità o meno di collegamenti, la qualità ed il rating immobiliare.

Si sono inoltre tenute in debita considerazione le particolari condizioni attuali



del mercato immobiliare.

Dalle sopracitate considerazioni ne scaturisce un prezzo unitario di applicazione pari ad € 1.100/mq. (diconsi euro millecento/00 per ogni mq. di “superficie commerciale” dell’immobile).

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

Trattasi di piccola area posta in Comune di Calolziocorte, identificata con due mappali distinti, il mapp. 1259 ed il mapp. 1258 CC di Rossino, di complessivi 270 mq. catastali (superficie nominale), posti all’interno di un tornante stradale dalla quale hanno accesso (via Don Minzoni nonché SP n.180), inedificabili ed interessati dalla servitù di una cunetta/tubazione di scolo della strada provinciale e da una tubazione di fognatura comunale, in quanto di utilità decisamente importante come area di servizio (parcheggio) delle autovetture pertinenti la casa di cui al precedente punto a), valutando i prezzi medi di aree simili o comparabili, valutando i “prezzi agricoli medi” utilizzati dalla Provincia di Lecco per l’anno ’2016, ritengo di attribuire un valore unitario pari a € 25/mq. (diconsi euro venticinque/00 per ogni mq. catastale di area).

c) l’area boschiva

Trattasi di area boscata identificata con due mappali distinti, il mapp. 238 ed il mapp. 239 Comune di Vercurago di complessivi 1470 mq. catastali (superficie nominale), posti all’interno di una valle completamente boschiva, inedificabili e costeggiati da un torrente d’acqua che nel tempo potrebbe averne modificato la conformazione e consistenza, di scarso interesse sul mercato, valutando i prezzi medi di aree simili o comparabili, valutando i “prezzi agricoli medi” utilizzati dalla Provincia di Lecco per l’anno 2016,



ritengo equo attribuire un valore unitario pari a €. 1,50/mq. (diconsi euro uno/50 per ogni mq. catastale di area boscata).

5.3.2. Valore complessivo massa dei beni

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

MQ.223,55 x 1.100,00€/mq. = €. 245.905,00

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

MQ.270 x 25,00€/mq. = €. 6.750,00

c) l'area boschiva

MQ.1.470 x 1,50€/mq. = €. 2.205,00

SOMMANO = €. 254.860,00

VALORE COMPLESSIVO DELLA MASSA DEI BENI stimato in €.254.860,00

(diconsi euro duecentocinquantacinquemila/00)

5.3.3. Valore quota di ciascun condividente

Suddividendo i sopracitati importi di stima per le rispettive quote di comproprietà dei beni, ad ogni condividente competono i seguenti valori:

[REDACTED]
(245.905,00x1/2)+(6.750,00+2.205,00)x1/4 = €.125.191,25

[REDACTED]
(245.905,00x1/6)+(6.750,00+2.205,00)x1/4 = €.43.222,92

[REDACTED]
(245.905,00x1/6)+(6.750,00+2.205,00)x1/4 = €.43.222,92

[REDACTED]
(245.905,00x1/6)+(6.750,00+2.205,00)x1/4 = €.43.222,92

SOMMANO = €.254.860,00

5.4. Quarta domanda del Quesito



“4. accerti se il bene sia comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale valore delle rispettive quote, eventualmente anche mediante conguagli e/o frazionamento (indicandone i presumibili costi);

Risposta alla quarta domanda del Quesito

5.4.1. Divisibilità dei beni

a) La villa destinata a residenza con box e l'area su cui insistono

La villa con il box e l'area circostante, per la composizione, la conformazione, la tecnologia costruttiva e per la dislocazione ritengo non siano comodamente divisibili in porzioni corrispondenti al valore proporzionale delle rispettive quote.

b) Il piccolo lotto di terreno vicino alla casa

Le aree poste di fronte alla villa, di fatto potrebbero essere vendute disgiuntamente dalla casa, ma il suo valore ne verrebbe sminuito essendo l'unica area di fatto accessibile con autovetture e quindi indispensabile per parcheggiarvi (il box risulta di difficile se non impossibile accesso senza un intervento di modifica considerando che secondo le regole la provincia difficilmente autorizzerà l'ampliamento al portone di accesso al box).

Ritengo pertanto utile alla vendita mantenere la vendita delle aree in un lotto insieme alla casa ed all'autorimessa.

c) l'area boschiva

Anche il bosco di fatto potrebbe essere venduto in un lotto separato, ma considerato lo scarso se non inesistente mercato di aree boschive, per evitare di non riuscire a venderlo, ritengo utile mantenere unito anche il bosco nello stesso lotto di vendita della casa, dell'autorimessa e dell'adiacente area libera.



Ritengo pertanto che tutti i sopracitati beni debbano essere trattati come un unico lotto di vendita.

5.5. Quinta domanda del Quesito

“5. in caso di risposta affermativa al quesito sub 4, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione, allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione;

Risposta alla quinta domanda del Quesito

5.5.1. Progetto divisionale

Essendo negativa la risposta precedente in merito alla possibile divisibilità dei beni, non risulta necessaria alcuna risposta a questa quinta domanda del Quesito.

5.6. Sesta domanda del Quesito

“6. in caso di risposta negativa al quesito sub 5, predisponga un piano di vendita e in quest'ultimo caso : a) predisponga (senza tuttavia effettuarle) le vulture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati da lui acquisibili; b) elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);”

Risposta alla sesta domanda del Quesito

5.6.1. Piano di vendita

Considerato che tutta la proprietà sarà destinata alla vendita come unico lotto, ritengo che i vari dati da utilizzare siano i seguenti:



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di

a) una villa singola con piccola autorimessa interrata in corpo staccato e giardino circostante, poste in Comune di Calolziocorte con accesso dalla Via Don Minzoni al n.21, villa disposta su tre piani di cui due con una parete contro terra, composta da sei locali oltre servizi, posta vicino alla località Rossino in una posizione con accesso un po' pericoloso ma con una ottima vista su Calolziocorte ed il sottostante lago;

b) piccola area posta sempre in Comune di Calolziocorte, identificata con due mappali distinti, posti di fronte alla villa di cui al punto a) all'interno di un tornante stradale dalla quale ha accesso (via Don Minzoni nonché SP n.180), inedificabili ed interessati dalla servitù di una cunetta/tubazione di scolo della strada provinciale e da una tubazione di fognatura comunale;

c) area boscata identificata con due mappali distinti, siti in Comune di Vercurago, posti all'interno di una valle completamente boschiva, inedificabili e costeggiati da un torrente d'acqua che nel tempo potrebbe averne modificato la conformazione e consistenza.

DESCRIZIONE CATASTALE CON RISPETTIVE COERENZE

a) Casa, boxed area risultano censiti come segue:

CATASTO TERRENI

Area : Comune di Calolziocorte Sez. Rossino Fg. 3 mapp. 1260 – Ente Urbano di Mq.420.

CATASTO FABBRICATI

Autorimessa : Comune di Calolziocorte Sez.RO Fg.3 mapp.1260 sub.701

Cat.C/6 cl.2 mq.14 rendita euro 16,01;



Abitazione: Comune di Calolziocorte Sez.RO Fg.3 mapp.1260 sub.702

Cat.A/7 cl.1 vani 10,50 rendita euro 867,65;

Confini desunti dalla mappa e dalle denunce catastali, in un sol corpo da Nord

in senso orario: scalinata comunale "Via Castello", proprietà di terzi

mapp.1248, strada comunale "Via Don Minzoni" (SP.180).

b) La piccola area, risulta censita come segue:

CATASTO TERRENI

- Comune di Calolziocorte Sez. Rossino Fg.3 mapp.1258 – Incolto Sterrato di

40 mq. catastali, RD. //RA.//

- Comune di Calolziocorte Sez. Rossino Fg.3 mapp.1259 – Incolto Sterrato di

230 mq. catastali, RD. //RA.//

Confini desunti dalla mappa in un sol corpo da Nord in senso orario:

proprietà di terzi mapp.966, poi sempre strada comunale "Via Don Minzoni"

(SP.180) con interposta fra i due mappali la scalinata comunale.

c) Il bosco risulta censito come segue:

CATASTO TERRENI

- Comune di Vercurago Fg. 3 mapp.238 – Bosco Ceduo Cl.3 di 1.270 mq.

catastali, RD. €.2,62 RA. €.0,26

- Comune di Vercurago Fg. 3 mapp.239 – Incolto Produttivo Cl.1 di 200 mq.

catastali, RD. €.0,05 RA. €.0,03

Confini desunti dalla mappa in un sol corpo da Nord in senso orario:

proprietà di terzi mapp.949, torrente, proprietà di terzi mapp.208, torrente,

proprietà di terzi mapp.815.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La villa di cui al mapp.1260 sub.702, l'autorimessa di cui al mapp.1260



sub.701 siti in Comune di Calolziocorte Sez. Rossino, risultano essere state edificate in vecchia data (ante 6.8.1967) e agli atti successivamente risultano siano state eseguite le seguenti opere edilizie:

4. Licenza Edilizia n.2389 rilasciata a [REDACTED] il 28.11.72 a firma del Sindaco di Calolziocorte per "ripristino locale caldaia con formazione di muri di tamponamento e modifiche interne al fabbricato esistente";

5. Licenza Edilizia n.2389 rilasciata a [REDACTED] il 24.02.1976 a firma del Sindaco di Calolziocorte per "manutenzione ordinaria e straordinaria" con prescrizioni : *"dalla seguente licenza sono esclusi i lavori di manutenzione della serra esistente sul fronte Nord (vedi punto 4 richiesta licenza edilizia) per i quali verrà rilasciato un permesso scritto a parte"*;

6. Nulla Osta PE 3573 rilasciata a [REDACTED] il 24.2.1976 a firma Assessore ai LLPP ed Urbanistica del Comune di Calolziocorte per "...opere di manutenzione alla serra esistente ..." con prescrizioni: *"La predetta serra dovrà mantenere le attuali caratteristiche di amovibilità ed il presente nulla-osta potrà essere revocato in qualsiasi momento per ragioni estetiche"*.

Pertanto il locale posto al piano primo lato Nord e chiamato "locale accessorio" sulla scheda catastale, è da intendersi "precario".

SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica assunto dal Comune di Calolziocorte in data 21.12.2016 prot.27905, il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in forza di delibera di approvazione Consiglio Comunale del 16.3.2012 n.15 ed la Variante Approvata con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 4.10.2016 in corso di pubblicazione, individuano la casa e l'area su cui insiste in - "Tessuto urbano consolidato – zone prevalentemente



residenziali estensive”, ove gli interventi ammessi risultano disciplinati dall’Art.16 delle NTA approvate- .

Sull’area mapp.1258 e 1259 non risultano edificazioni ad eccezione di un “canale di scolo” delle acque meteoriche provenienti dalla Strada Provinciale la cui realizzazione è stata concordata con la stessa Provincia di Lecco durante il corso dell’anno ’2000. Sul mapp. 1259 è stata costituita a favore del Comune di Calolziocorte servitù per posa di tubazione fognatura, trascrizione del 7.8.2003 – Reg.Part. 26904 Reg.Gen.43483 atto [REDACTED] Rep.48853 del23.7.2003.

Come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica assunto dal Comune di Calolziocorte in data 21.12.2016 prot.27905, il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in forza di delibera di approvazione Consiglio Comunale del 16.3.2012 n.15 ed la Variante Approvata con delibera di Consiglio Comunale n.48 del 4.10.2016 in corso di pubblicazione, individuano le aree di cui ai mapp.1258 e 1259 di NCT in - “Aree destinate all’agricoltura e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico – aree agricole di livello comunale”, ove gli interventi ammessi risultano disciplinati dall’Art.20 delle NTA approvate-.

I suddetti mappali risultano inoltre:

- all’interno della fascia di rispetto stradale, ove gli interventi ammessi risultano disciplinati dall’Art.22 delle vigenti NTA - .

L’area boschiva posta in Comune di Vercurago, come risulta dal Certificato di destinazione urbanistica assunto dallo stesso Comune di Vercurago in data 22.12.2016 prot.6922, il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in forza di delibera di approvazione Consiglio Comunale del 4.7.2012 n.13,



individua le aree in - "AMBITI BOSCATI D SALVAGUARDIA AMBIENTALE (art.62 – NTA del Piano delle Regole)" – con divieto di qualsiasi edificazione e trasformazione.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli da cancellare all'atto di vendita è la seguente:

Trascr. contro del 14.7.2014 - Reg.Part. 18782 Reg.Gen. 25823 Pubblico

Ufficiale UNEP-TRIBUNALE LECCO Rep.5539 del 22.06.2014 – DOMANDA

GIUDIZIALE-DIVISIONE GIUDIZIALE Immobili siti in Calolziocorte (LC),

Vercurago (LC).

Bisognerà inoltre verificare e procedere all'eventuale rettifica dell'anomalia presente nelle **TRASCRIZIONI N.12059/17765 e N.18765/27567.**

VALORE DI VENDITA

Il valore di vendita risulta essere pari a complessivi €.254.860,00 suddivise come segue:

casa, box e area circostante €.245.905,00

area €. 6.750,00

boschi €. 2.205,00

APE

Per la vendita si fa presente risulta necessario predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

VOLTURE

Per le volture si fa riferimento ai modelli di voltura da completare nella compilazione una volta fatta la vendita con i dati dell'acquirente o degli acquirenti.

(VEDI ALL.11 – copia modelli di voltura)



5.7. Settima domanda del Quesito

“7. quanto al mobilio proceda alla sua valutazione attuale;”

Risposta alla settima domanda del Quesito

5.7.1. Valutazione del mobilio

Per quanto riguarda il mobilio si è raggiunto un accordo sulla divisione dello stesso come risulta dai verbali sottoscritti da tutte le parti datati 8.10.2016 e 20.10.2016. (VEDI ALL.1 - copia dei verbali).

5.8. Ottava domanda del Quesito

“8. quantifichi il valore locativo dell’immobile.”

Risposta all’ottava domanda del Quesito

5.7.1. Valore locativo dell’immobile

Considerata la dislocazione dell’immobile rispetto al centro del paese, la composizione e la dimensione dei locali e dell’area circostante, considerate le sue finiture ed i costi di gestione, considerato il mercato locativo per immobili simili nel Comune di Calolziocorte, ragguagliando le varie superfici utili in base alle destinazioni secondo quanto prevedeva la Legge 392/78 relativa all’Equo Canone, utilizzando il valore medio di locazione residenziale rilevato dall’osservatorio immobiliare “Immobiliare.it” per il territorio del Comune di Calolziocorte, abbastanza in linea con quanto previsto dall’OMI ne deriva: mq. 177 x 6,40 €/mq. x 0,80 (riduz. per vetustà immobile) = **€. 906 mensili** (diconsi euro novecentosei/00 mensili).

6. OSSERVAZIONI ALLA MIA RELAZIONE ED ANALISI DELLE STESSE

6.1 Premesse

Come disposto dall’Ill.mo Signor GIUDICE, in data 5.1.2017 ho provveduto ad inviare la mia bozza di relazione alle parti ed ai rispettivi Legali (VEDI ALL.12 –



CAUSA N.2053-2014 di ruolo generale :

[REDACTED]
copia e-mail di invio), affinché potessero fare delle eventuali loro osservazioni

entro i venti giorni successivi;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
(VEDI ALL.13 – copia osservazioni delle Parti)

6.2 Contenuto delle osservazioni ricevute

(N.B. si omette di trascrivere il testo delle osservazioni in quanto vengono
allegate integralmente come ALL.13).

OSSERVAZIONE DELLE [REDACTED]

In sintesi [REDACTED] ha osservato quanto segue:

- Le sue assistite “... *rilevano soltanto che il valore locativo dell’immobile, quantificato in 906,00 euromensili (euro 10.872 annui) è eccessivo rispetto non solo alla vetustà oggettiva, ma anche alle condizioni strutturali e manutentive dell’immobile, con impianti non tutti attualmente non conformi alla normativa....*” adducendo come riferimento il valore minimo riportato dall’OMI per il 1° semestre anno 2016 per il Comune di Calolziocorte - 4,70 €/mq.- (in realtà il valore minimo OMI è 4,50 €/mq.) debitamente ridotto per la vetustà dell’immobile (0,80).

OSSERVAZIONE DEI SIGNORI [REDACTED]

I Signori [REDACTED] fanno due tipi di
osservazione:

1) Osservazione in merito alla valutazione degli immobili

Viene evidenziato la “.... *notevole differenza (circa 60.000 euro)...*” fra la mia



stima e la stima fatta eseguire "... su incarico di una sorella al Geom.

TENTORI Marco (Presidente dell'Ordine Professionale di Lecco) circa tre anni orsono....".

2) Osservazione in merito al tentativo di conciliazione

Gli scriventi si lamentano sulla modalità utilizzate dal sottoscritto CTU per condurre un tentativo di conciliazione.

6.3 Analisi e valutazione delle osservazioni

CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERV.

Nella valutazioni che ho espresso al Cap. 5.7.1 della presente relazione relative al valore di un possibile canone di locazione, considerato che il quesito si riferisce presumibilmente alla passata occupazione dell'immobile, ho tenuto conto dei seguenti fattori:

a) Nella casa ha vissuto la stessa Signora [REDACTED] fino a non molto tempo fa anche dopo la morte del papà [REDACTED] avvenuta il 14.4.2012, ritengo pertanto "avesse condizioni abitative" sufficienti per l'utilizzo effettuato;

b) Nel valore di locazione stimato è stato considerato che l'intera abitazione era completamente arredata.

CONTRODEDUZIONI ALL'OSSERV.

1) In merito al riferimento della stima effettuata dal Geom. TENTORI Marco preciso che la stessa innanzi tutto riporta la data del "luglio 2012" quindi oltre quattro anni e sei mesi orsono, che il mercato immobiliare dell'usato nelle nostre zone ha avuto una flessione che arriva anche al 30% ed oltre rispetto ai valori degli anni scorsi, che comunque i valori espressi sono supportati dai vari riferimenti citati.



Sarà comunque il risultato della vendita che ne sancirà l'effettivo valore.

2) In merito alle modalità di conduzione delle trattative intese alla ricerca di una possibile conciliazione, pensandodi fare un "favore" a tutte le parti in contesa, le ho condotte con incontri separati effettuati nel mio Studio di La Valletta Brianza, in quanto nelle precedenti riunioni effettuate nella casa di Rossino per la divisione del mobilio e delle suppellettili, i toni delle discussioni si erano rivelati decisamente accesi. Vista l'osservazione, al fine di non lasciare nulla di intentato, in data 28.1.2017 ho mandato tramite e-mail una convocazione congiunta per un incontro in contraddittorio da effettuarsi nel mio studio di La Valletta Brianza per il giorno 2 febbraio alle ore 15,00.

In conseguenza di quanto sopra, mio malgrado, l'incontro congiunto non si è potuto effettuare.

7. CONCLUSIONI GENERALI

Sulla base di quanto sopra riportato, ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del C.P.C., ringraziando l'Ill.mo SIGNOR GIUDICE Dr. Alessandra CUCUZZA per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione di Consulente Tecnico d'Ufficio costituita da



40 pagine e da 13 allegati.

Lo scrivente resta a disposizione per qualsiasi richiesta di chiarimento fosse necessario e Congedandosi, porge distinti saluti.

LaValletta Brianza, li 7.02.2017. IL C.T.U.

Francesco Geom. De Cani

Allegati alla presente relazione peritale n°.13 :

1. Copia dei verbali
2. Documentazione fotografica
3. Documentazione catastale casa
4. Documentazione catastale area fronte casa
5. Documentazione catastale bosco
6. Copia atti di provenienza
7. Copia decreti autorizzativi
8. Certificato di destinazione Urbanistica Comune di Calolziocorte
9. Certificato di destinazione Urbanistica Comune di Vercurago
10. Aggiornamento ispezioni Conservatoria Registri Immobiliari
11. Copia modelli di voltura
12. Ricevute invio bozza di relazione alle parti
13. Copia osservazioni delle parti alla prima bozza di relazione

