

Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**SEZIONE IV° CIVILE**

**RUOLO GEN. N. 5055/2021**

**GIUDICE RELATORE: Dott. MARCELLO PISCOPO**

**Causa promossa da:**

**contro**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Tecnico Incaricato: Arch. Marco Bonetti**

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n. 10728  
Iscritto all'Albo del Tribunale al n. 11115  
C.F. BNT MRC 67M05 F063R – P.IVA N. 12696610158

con studio in Milano - Via G. Cagliari n. 17  
Telefono 02-6693398 fax 02-99989659 - Cellulare: 338-4723158  
e-mail: mbonetti@fastwebnet.it  
PEC: bonetti.10728@oamilano.it

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliari 17 Milano

**Indice**

<b>1) QUESITO</b>	<b>4</b>
<b>2) OGGETTO DELLA VERTENZA</b>	<b>5</b>
<b>3) ATTIVITA' DEL CTU</b>	<b>8</b>
• Incontro peritale in remoto del 07/02/2022	
• Mail del CTU del 09/02/2022	
• Sopralluogo presso gli immobili in Varenna (LC) del 7/03/2022	
• _____	
• _____	
• Invio della documentazione richiesta da parte convenuta del 11/04/2022	
• _____	
• Invio della documentazione richiesta da parte convenuta del 18/05/2022	
• Concessa proroga da parte del Giudice in data 30/05/2022	
• _____	
• Incontro peritale on-line in remoto del 20/06/2021	
• Incontro peritale on-line in remoto con CTU _____ del 29/06/2022	
• Concessa proroga da parte del Giudice in data 7/07/2022	
• Richieste chiarimenti alle parti in ordine ai beni mobili del 30/06/2022	
• Incontro peritale on-line in remoto del 15/11/2022	
<b>4) PREMESSE ALLE RISPOSTE: CRITERI DI VALUTAZIONE</b>	<b>26</b>
<b>5) RISPOSTE</b>	
<b>5.1 RISPOSTA AL PRIMO PUNTO DEL QUESITO (ved. schede immobili)</b>	<b>46</b>
Descriva il patrimonio immobiliare oggetto di causa e ne indichi il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo) avuto riguardo anche all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi, agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione, alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi.	
<b>Schede analitiche degli immobili</b>	
<b>1 I</b>	<b>49</b>



2		63
3	I	75
4	P...	87
5	MILANO via San Marco n. 13, fgl. 35, mapp. 6 sub. 22	99
6	VARENNA f.gl. 13, mapp. 60, sub 701-702-703	110
7	CASORATE S.P.A. fgl. 2, mapp. 27	149
8	MONTESINA, C/da S. Maria (CH), fgl. 12, mapp. 2000	156
<b>5.2 RISPOSTA AL PUNTO 2 DEL QUESITO</b>		<b>180</b>
Effettui una stima dei beni mobili sicuramente rientranti nella proprietà		
<b>5.3 RISPOSTA A TERZO PUNTO DEL QUESITO</b>		<b>192</b>
Effettuiamo una stima del valore delle quote della [...] in riferimento sia al momento dell'apertura della successione sia al momento della CTU, tenuto conto della incidenza fiscale rispetto all'eventuale scelta di cessione quote.		
<b>5.4 RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO</b>		<b>195</b>
Dica se l'immobile sito in Varenna, bene di valore notevolmente superiore al resto del compendio, sia comodamente divisibile in natura rispetto alle quote delle parti del presente giudizio.		
<b>5.5 RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO</b>		<b>197</b>
Indichino da ultimo ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia adoperandosi anche al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo transattivo.		
<b>6)</b>	<b>RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA CTU</b>	<b>198</b>
	• Risposte alle osservazioni di parte attrice	
	• Risposte alle osservazioni di parte convenuta	
<b>7)</b>	<b>CONCLUSIONI</b>	<b>218</b>
	<b>ALLEGATI</b>	<b>219</b>



**1) QUESITO**

Il sottoscritto C.T.U. Arch. Marco Bonetti con recapito a Milano in via Cagliero 17, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al N. 10728 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 11115 ha ricevuto incarico dal Giudice Relatore dott. Nicola FASCILLA presso la Quarta Sezione Civile del Tribunale di Milano con provvedimento del 16/10/2021 ed ha prestato giuramento di rito all'udienza del 20/01/2022 nel corso della quale ha ricevuto l'incarico di seguito riportato:

*I consulenti del Tribunale, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione nonché presso la società [redacted] (ai quali sin d'ora si ordina, ai sensi dell'art. 213 c.p.c. di fornire a Marco Bonetti e*

*[redacted] tutte le informazioni e i documenti che questi richiederanno, consentendogli di estrarne copia), sentite le parti e gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati:*

- 1) Descrivano il patrimonio immobiliare oggetto di causa e ne indichino il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo) avuto riguardo anche:
 
  - all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi
  - agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione
  - alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi;*
- 2) Effettuino una stima dei beni mobili sicuramente rientranti nella proprietà [redacted];*
- 3) Effettuino una stima del valore delle quote della [redacted] con riferimento sia al momento dell'apertura della successione sia al momento della CTU, tenuto conto della incidenza fiscale rispetto all'eventuale scelta di cessione quote;*





- 4) *Dicano i CTU se l'immobile sito in Varenna, bene di valore notevolmente superiore al resto del compendio, sia comodamente divisibile in natura rispetto alle quote delle parti del presente giudizio;*
- 5) *Indichino da ultimo ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia adoperandosi anche al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo transattivo.*

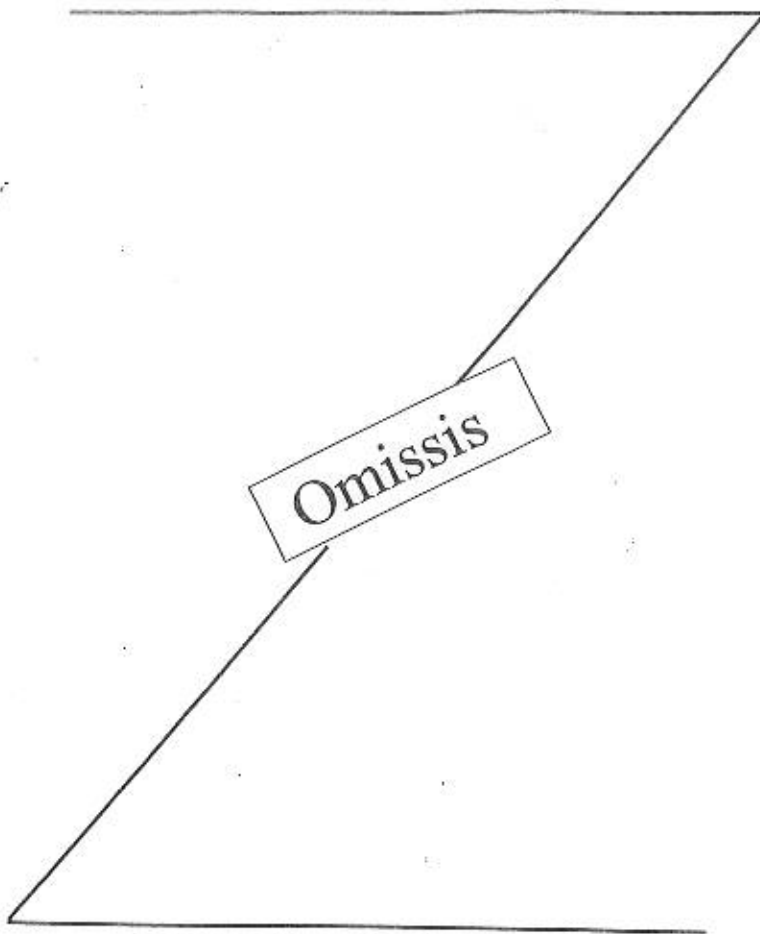
Il Giudice disponeva come data di inizio delle operazioni peritali il giorno 07/02/2022 ore 11.00 tramite collegamento in remoto. Il Giudice assegnava ai CTU termine fino al 07/06/2022 per il deposito della relazione peritale e cioè fino al giorno 07/02/2022 per la trasmissione alle Parti della bozza della relazione peritale, termine il 30/06/2022 per eventuali osservazioni delle Parti e termine finale il 31/07/2022. Il Giudice rinviava la causa per l'esame della relazione peritale all'udienza del 12/10/2022 ore 11,30.

## **2) OGGETTO DELLA VERTENZA**

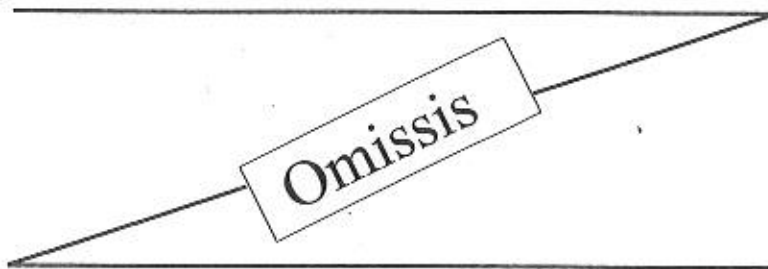
Sulla base dei documenti agli atti e di quanto emerso in corso di indagine, si ritiene opportuno dare alcuni cenni dei fatti che hanno portato al presente ricorso.

- In data 22/04/2012 è deceduta in Milano la signora [redacted] si apriva la successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Lecco in data 21/01/2013 al n. [redacted]
- a seguito del decesso della signora [redacted] beni di proprietà della stessa sono caduti in successione legittima tra il marito [redacted] e i figli [redacted]
- la signor [redacted] aveva disposto delle sue sostanze con testamento olografo, pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Dot [redacted] di Milano in data 11/05/2012 al rep. [redacted] registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 17/05/2012 al n. [redacted] con il quale nominava eredi universali in parti uguali i figli e pretermesso il coniuge [redacted] il quale veniva successivamente reintegrato dei diritti di legittima spettanti con atto del notaio Dott. [redacted] del 28/11/2012 al rep. [redacted]





- Villa in Varenna, via Venini n. 47 – foglio n. 1, Mapp. 60, sub 701, piani S2 – S1 – T – 1- 2 categoria A/8, classe 2, vani 21,5, superficie catastale mq 516,00 rendita € 4.441,53.
- Magazzini e depositi in Varenna, via Venini snc – foglio n. 1, Mapp. 60, sub 702, piano S2, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, superficie catastale mq 85,00 rendita € 76,02.
- Box in Varenna, via Venini n. 35 – foglio n. 1, Mapp. 60, sub 703, piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale mq 66,00 rendita € 232,92.





**3) ATTIVITA' DEL C.T.U.****Verbale dell'incontro peritale del 7 febbraio 2022**

Il giorno 7 Febbraio 2022 alle ore 10.00 si è svolto un incontro peritale online in modalità remoto per l'inizio delle operazioni. All'incontro erano presenti:

- Arch. Marco Bonetti CTU incaricato;
- Dott.ssa \_\_\_\_\_ CTU incaricato;
- Avv. \_\_\_\_\_ mail: \_\_\_\_\_
- Avv. \_\_\_\_\_ i convenuti mail: \_\_\_\_\_
- Dott.ssa \_\_\_\_\_ CTP di parte attrice per la consulenza contabile, mail: \_\_\_\_\_
- Dott. \_\_\_\_\_ CTP di parte convenuta per la consulenza contabile mail: \_\_\_\_\_
- Ing. \_\_\_\_\_ CTO di parte attrice per la consulenza immobiliare, mail: \_\_\_\_\_
- Ing. \_\_\_\_\_ parte convenuta personalmente.

E' assente il \_\_\_\_\_ a CTP di parte convenuta per la consulenza immobiliare.

La CTU \_\_\_\_\_ a letto preliminarmente il quesito posto dal Giudice. Successivamente è stata analizzata la documentazione prodotta agli atti ed è stato discusso il quesito. L'Arch. Bonetti ha comunicato che, siccome il quesito tratta questioni differenti, per quanto lo riguarda dovranno essere fatte riunioni con i soli consulenti di parte immobiliare. Inoltre l'Arch. Bonetti ha aggiunto che in assenza di un inventario dei beni mobili preciso, redigerà a e condividerà con i tecnici un elenco dei beni da esaminare e valutare per individuare una linea comune con i CTP. Nel caso in cui i beni mobili fossero particolari o di particolare valore, il CTU si è riservato di valutare insieme ai CTP la possibilità di avvalersi di estimatori specializzati in determinate valutazioni, come ad esempio gemmologi. Operativamente il CTU Arch. Bonetti ha comunicato di voler far prima il sopralluogo agli immobili, in primis quello ubicato in Svizzera perché funzionale alla CTU contabile. Ha ritenuto importante il reperimento degli atti di fabbrica, il cui reperimento appare problematico in termini di tempo quantomeno



in Milano. Il CTU ha precisato di voler fare riferimento alla situazione catastale, sempre nell'ipotesi che non emergano difformità urbanistiche palesi.

Il dott. \_\_\_\_\_ ha precisato che la società in Svizzera ha in pancia tre appartamenti ma che le azioni danno un diritto d'uso per una sola unità immobiliare a ogni singolo pacchetto azionario; dal punto di vista urbanistico c'è l'Amministratore, un avvocato, che potrà certificare che l'immobile è in ordine.

Il \_\_\_\_\_ ha anche detto che da un punto di vista fiscale i soci sono tutti residenti in Italia e che sono state rivalutate le quote di proprietà e ciò ha portato il valore delle stesse a € 800.000,00. Scopo della società è attualmente il funzionamento e non la vendita con distribuzione o la messa in liquidazione della stessa.

L'\_\_\_\_\_ ha chiesto perché debba essere valutato l'immobile sito in Svizzera atteso che non è entrato in successione e che invece è caduta nella stessa la quota di 1/4 delle 16 azioni, ritenendo quindi che l'immobile non debba essere oggetto di valutazione. Il CTU \_\_\_\_\_ comunicato che la valutazione delle azioni deve necessariamente passare da quella dell'immobile, atteso che quest'ultimo è un asset della società svizzera e che la valutazione delle azioni deve passare in primis dalla valutazione dell'immobile.

La \_\_\_\_\_ ha ritenuto che debba essere posta particolare attenzione al fatto che si è in presenza di una fiscalità importante e che tale fatto dovrà essere considerato. L'\_\_\_\_\_ ha posto l'attenzione sul fatto che non si tratta di una proprietà immobiliare ma che le azioni della società svizzera danno un diritto d'uso del bene immobile. Il CTU Arch. Bonetti ha affermato che in primis andrà valutato il bene e poi potranno essere fatte tutte le distinzioni del caso, precisando che si è ancora in una fase embrionale d'analisi e quindi si dovrà prima procedere con la valutazione degli immobili.

Stante il fatto che il quesito prevede altresì che i CTU si adoperino anche al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo transattivo, è stato comunicato che appena si avrà un quadro più completo della situazione potrà essere sottoposta alle parti una eventuale proposta. Le parti hanno concordato.

La CTU I \_\_\_\_\_ a segnalato che la documentazione agli atti relativa alla società svizzera appare estremamente scarna ed ha chiesto a parte convenuta



cosa è in grado di produrre; il \_\_\_\_\_ i ha detto che la base di qualsiasi ragionamento è la perizia di rivalutazione del 2010 condivisa da tutti, oggetto di affrancamento con il pagamento delle imposte. \_\_\_\_\_ ha affermato che la perizia è contestata essendo un documento di parte e che si è giunti ad una CTU proprio perché non c'è condivisione su tale documento. La \_\_\_\_\_ ha affermato che la sua parte contesta la validità e la bontà di tale perizia. Il \_\_\_\_\_ ha comunicato che la perizia ha valore per l'affrancamento delle quote ai fini del capital gain; il CTU ha chiesto a quando si riferisce l'affrancamento e \_\_\_\_\_ ha precisato che è del 2010.

\_\_\_\_\_ ha ribadito di ritenere il documento in questione privo di valore, essendo di parte; la \_\_\_\_\_ ha affermato che vale solo per l'affrancamento ai fini di una agevolazione sulla tassazione di eventuali plusvalenze.

L'\_\_\_\_\_ ha segnalato che i documenti relativi alla rivalutazione sono il n. 23 e n. 24 prodotti da parte convenuta con la memoria del 26 luglio 2021.

La CTU \_\_\_\_\_ ha fissato la prossima riunione con i CTP contabili per il giorno 17 febbraio 2022 alle ore 12.00 ed ha precisato che il termine per la trasmissione delle bozze di consulenza alle parti è stato fissato il 7 giugno, che il termine assegnato ai CTP per la trasmissione di eventuali osservazioni è stato fissato il 30 giugno e che il termine per il deposito della relazione finale con eventuali osservazioni e repliche è stato fissato il 30 luglio 2022.

Alle ore 11.45 la riunione peritale si è chiusa (il verbale è l'**allegato n. 1**).

#### **Mail del CTU del 9/02/2022**

In data 09 febbraio 2022 il CTU Arch. Bonetti inviava mail ai CTP delle parti \_\_\_\_\_ (per parte attrice e \_\_\_\_\_ per parte convenuta) con un primo elenco dei beni mobili preparato sulla base di quanto in atti, precisando che si trattava di un elenco ancora approssimativo che poteva contenere ripetizioni, errori e dimenticanze, ma con lo scopo di rispondere al quesito del Giudice e quindi di elaborare una sorta di inventario condiviso dalle parti.

Trattandosi di una parte piuttosto complicata del lavoro il CTU ha chiesto uno sforzo di collaborazione ai CTP, sollecitando le parti alla ragionevolezza e alla massima serietà, chiedendo di barrare con una croce i beni da periziare perché





senza dubbio appartenuti a \_\_\_\_\_, di inserire una nota di chiarimento in caso di dissenso e di aggiungere quanto eventualmente omesso.

Nell'occasione il CTU ha chiesto di avere il calendario di accessibilità alla villa di Varenna e i contatti con l'amministratore dei beni in Svizzera (**allegato n. 2**)

### **Verbale del sopralluogo in Varenna del 07/03/2022**

Il giorno 7 Marzo 2022 alle ore 9.00 sono convenuti presso i luoghi di causa in Varenna (LC) in via Venini per il proseguo delle operazioni peritali:

- Arch. Marco Bonetti CTU incaricato;
- Ing. \_\_\_\_\_ della CTP di parte attrice;
- Geom. \_\_\_\_\_ CTP di parte convenuta;
- Ing. \_\_\_\_\_ parte attrice personalmente, come in atti;
- Ing. \_\_\_\_\_ parte convenuta personalmente, come in atti.

Il CTU ha visionato i luoghi e con la collaborazione dei CTP ha svolto un rilievo metrico laser sulla base dei disegni catastali al fine di agevolare i rilievi, rilievo che fa parte integrante del verbale ed è stato sottoscritto dalle parti. Nel corso della visita è stato fatto un rilievo fotografico dei luoghi e il CTU ha preso nota delle osservazioni delle parti. Si precisa che nel corso di tutti i rilievi i CTP erano presenti e che le misure e le visite sono state fatte in contraddittorio.

Alle ore 11.00 il CTU si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Varenna per prendere visione degli atti di fabbrica disponibili in archivio.

Il CTU si è riservato di fare maggiore chiarezza in ordine ai beni mobili ed ha chiesto nuovamente la collaborazione dei CTP. Il CTU ha ricordato che qualsiasi documento utile al lavoro deve essere condiviso tra tutti i facenti parte del collegio peritale.

Alle ore 12.30 si sono chiuse le operazioni peritali (il verbale è l'**allegato n. 3**).

Omissis

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano



Omissis









Omissis

**Invio documentazione di parte convenuta del 18/05/2022**

Il giorno 18 Maggio 2022 il CTP di parte convenuta Geom. \_\_\_\_\_ asmetteva in allegato con mail documentazione relativa al fabbricato sito \_\_\_\_\_ sia in ordine ad aspetti tecnici e urbanistici, sia in ordine agli aspetti societari dell' \_\_\_\_\_ come da richiesti dal CTU.

In particolare riguardo il terreno antistante il fabbricato parte convenuta, richiamando le risposte dell'Amministratore della società \_\_\_\_\_ confermava l'edificabilità del suddetto terreno, la proprietà suddivisa in n. 5 azioni di cui n. 1 in comunione tra le odierne parti in causa e la necessità di un accordo collettivo per poter dar corso ad una costruzione.

Parte ricorrente, che viceversa sosteneva la sostanziale inedificabilità del terreno per effetto della presenza di una delibera societaria che escludeva tale opportunità per decisione comune, non produceva alcun documento a riprova di quanto sostenuto come richiesto dal CTU (**allegato n. 8**)

**Concessa proroga in data 30 Maggio 2022**

Vista l'istanza di proroga richiesta dal CTU \_\_\_\_\_ motivata da notevoli problematiche connesse all'acquisizione della documentazione contabile e fiscale della società \_\_\_\_\_ Giudice in data 30/05/2022 disponeva i seguenti nuovi termini:

- fino al 20/07/2022 per la bozza della relazione peritale;
- fino al 30/09/2022 per le osservazioni delle parti;
- fino al 30/10/2022 per il deposito della relazione finale con le osservazioni e la valutazione delle stesse (**allegato n. 9**)



Omissis





Omissis

#### Verbale dell'incontro peritale in modalità remoto del 20 Giugno 2022

Il giorno 20 Giugno 2022 alle ore 17.00 si è svolto un incontro peritale online in modalità remoto per il proseguo delle operazioni. All'incontro erano presenti:

- Arch. Marco Bonetti CTU incaricato;
- Ing. \_\_\_\_\_ CTP di parte attrice;
- Geom. \_\_\_\_\_ CTP di parte convenuta

Come convenuto nel precedente incontro il CTU ha ripercorso i criteri di valutazione degli immobili e il metodo di stima utilizzato. Il CTU ha comunicato ai CTP le risultanze delle proprie indagini, la superficie commerciale calcolata e una prima stima del valore dei beni. Le superfici degli immobili sono state determinate con Autocad sulla base dei rilievi fatti in contraddittorio e non sono opinabili; salvo alcune eccezioni sono risultate in linea con le misurazioni indicate dai CTP e calcolate con altro metodo. Per quanto riguarda gli immobili in

è emersa una certa convergenza in ordine al valore medio di mercato da prendere in considerazione e da ponderare opportunamente.



Nel corso della discussione si è argomentato in particolare riguardo i beni mobili di \_\_\_\_\_ e di Varenna. Per gli immobili \_\_\_\_\_, dopo aver chiarito il proprio pensiero sia in ordine al “valore d’uso” che alla edificabilità del terreno, il CTU ha espresso molte perplessità circa la mancanza di collaborazione da parte svizzera, l’assenza di dati ufficiali e la fragilità delle fonti di riferimento. Considerato il numero molto limitato di compravendite nel contesto di riferimento, il CTU ha voluto rimarcare il massimo impegno profuso anche attraverso conoscenze dirette al fine di individuare il valore di mercato più coerente, non senza dimenticare le perizie depositate in atti dalle parti.

Per l’immobile in Varenna il CTU ha manifestato le criticità insite nella stima di un bene importante, unico e non riconducibile al mercato medio delle transazioni. Il CTU non ha condiviso l’approccio di parte convenuta perché ritenuto inopportuno essenziale, impostato su riferimenti impropri e insufficiente a qualificare la specificità dell’immobile oggetto di perizia; analogamente non ha approvato l’approccio di parte ricorrente perché un po’ generico, non supportato da un’analisi multicriteriale autonoma ma basato su opinioni di broker e di compravendite comparative opinabili e anche molto divergenti tra loro.

Il CTU ha quindi comunicato puntualmente una prima valorizzazione degli immobili da considerarsi preliminare e non definitiva, riservandosi di apportare eventuali aggiustamenti e rettifiche tenuto conto delle osservazioni dei CTP emerse nel corso dell’incontro. La stima dei soli immobili \_\_\_\_\_ sarà riferita al CTU \_\_\_\_\_ perché funzionale al suo lavoro e ciò accadrà nel corso di un incontro on-line già preventivato.

Alle ore 19.00 si sono chiuse le operazioni peritali (il verbale è l’**allegato n. 11**).

### **Verbale dell’incontro peritale in modalità remoto del 29 Giugno 2022**

Il giorno 29 Giugno 2022 alle ore 10.30 si è svolto un incontro peritale online in modalità remoto per il proseguo delle operazioni. All’incontro sono presenti il CTU contabile \_\_\_\_\_ il dott. \_\_\_\_\_ Ctp di parte convenuta per la consulenza contabile, la \_\_\_\_\_ Ctp di parte attrice per la consulenza contabile. È altresì presente l’arch. Marco Bonetti, CTU nominato per la valutazione degli immobili.



Preliminarmente il CTU arch. Bonetti riferisce di essersi già confrontato con i Ctp immobiliari in merito ai valori degli immobili; con riferimento all'immobile sito in \_\_\_\_\_ (che nello specifico risulta funzionale alla consulenza contabile dovendosi valutare le azioni della società \_\_\_\_\_) segnala di non aver riscontrato differenze significative rispetto a quanto rappresentato dai consulenti delle singole parti, se non per quanto concerne l'immobile ad uso appartamento per il quale il Ctp del ricorrente ha effettuato una valutazione un po' sottostimata. Il CTU arch. Bonetti comunica che, unitamente ai colleghi, ha incontrato qualche problema relativamente al tema "valore d'uso" dell'immobile; ritiene di essere stato chiaro nella sua esposizione, e così sarà nella sua relazione, indicando che il bene è nella disponibilità di tutti quanti e di fatto il valore d'uso coincide con la proprietà. Appare complicato quindi trasporre in una formula matematica quello che è un valore di utilizzo dell'immobile a disposizione delle parti; diverso sarebbe se tale bene fosse locato. Ha pertanto determinato ed attribuito il valore intrinseco sia all'appartamento che al box ed al terreno. Segnala che c'è stata discussione riguardo all'edificabilità del terreno ma precisa che quest'ultimo è edificabile, a prescindere dalla volontà dei singoli soci; il CTU precisa che non ci sono delibere della società che dicano chiaramente che non si deve costruire su tale terreno ma da un lato ci sono verbali di assemblea che riportano la volontà o l'intendimento da parte dell'amministratore di valutare l'opportunità fiscale di declassare il terreno mentre dall'altro c'è la volontà dell'arch. di non voler deprezzare il terreno in questione, mantenendo la situazione nello stato in cui si trova. Il CTU segnala quindi che si è limitato al valore intrinseco che ha quell'area in quanto edificabile.

L'arch. Bonetti comunica che i valori attribuiti sono stati mediati rispetto alle perizie già agli atti e sono stati confrontati con realtà simili in quanto non c'è stata particolare collaborazione né da parte dell'amministratore del condominio (che si configura tale essendo il complesso costituito da cinque appartamenti) né da parte dell'amministratore della società. Il valore attribuito al compendio (appartamento, comprensivo del diritto d'uso, box e terreno) è pari complessivamente ad euro 1.003.000 così suddiviso: immobile ad uso residenziale euro 810.000, box euro 43.000, terreno euro 150.000.



Prende la parola il dott. \_\_\_\_\_ che precisa che la società non è proprietaria di un diritto d'uso; i CTU nominati devono valutare rispettivamente il valore di un immobile e il valore di un terreno, quindi la piena proprietà di questi, per quanto concerne l'aspetto immobiliare e il valore delle azioni, che sarà maggiore rispetto a quello di una qualsiasi società immobiliare in quanto è associato ad esse il diritto d'uso, per ciò che concerne l'aspetto contabile. Ritiene che l'immobile sia un po' sottovalutato atteso che l'offerta effettuata a suo tempo (2012) dal vicino per l'acquisto delle azioni è stata recentemente rinnovata ed è pari ad un milione di euro ma il valore non può che essere nel frattempo cresciuto. L'arch. Bonetti precisa di aver stimato il terreno più dei consulenti di parte mentre l'immobile, che risulta un po' datato, è stato valutato in euro 7.800 al metro quadro; ritiene che l'ordine di grandezza sia abbastanza centrato stante i prezzi inferiori di Celerina e quelli superiori di Saint Moritz.

Il \_\_\_\_\_ afferma che essendoci un'offerta di un milione di franchi e, essendo stata rinnovata una manifestazione d'interesse recente all'acquisto dell'immobile, il valore dovrà essere quantomeno di un milione di euro, attesa la sostanziale parità tra le due valute. L'arch. Bonetti ritiene che quanto affermato possa essere ritenuto parzialmente vero in quanto a volte entrano in gioco diversi interessi, opportunità e priorità che condizionano le offerte; considera comunque importante il riferimento che può essere dato da un'offerta ma non è vincolante per l'attribuzione di un valore. Prende la parola la \_\_\_\_\_ che concorda con quanto esposto dall'arch. Bonetti ed evidenzia che l'unica offerta di cui si ha avuto notizia in questi anni potrebbe incontrare accoglimento da parte dell'ing. \_\_\_\_\_ che sarebbe disponibile a vendere le azioni incassando il netto ricavato da dividere tra gli credi.

Il CTU \_\_\_\_\_ comunica di avere inviato in data 24/02/2022 e-mail all'amministratore della società \_\_\_\_\_ richiedendo la seguente documentazione della società \_\_\_\_\_ con riferimento alle annualità 2012/2021:

- bilanci, schede nominali, dichiarazioni fiscali, eventuali rapporti di revisione, decisioni di tassazione da parte dell'Ufficio Tassazione Persone Giuridiche,





elenco dei creditori con importi, dettaglio del conto 2401 “prestito azionisti”, dichiarazioni iva periodiche, eventuale documentazione relativa ai dipendenti.

Stante il fatto che il quesito prevede la stima del valore delle quote della \_\_\_\_\_ anche con riferimento al momento di apertura della successione, con la medesima e-mail si chiedeva altresì ai \_\_\_\_\_ situazione economico patrimoniale al momento di apertura della successione (22/04/2012) ed estratti conto bancari con riconciliazione al 31/12/2021 ed al momento di apertura della apertura della successione.

Alla data odierna non sono ancora pervenuti i seguenti documenti:

- schede nominali di tutti gli anni;
- situazione economico-patrimoniale al 22/04/2012;
- estratti conto bancari con riconciliazione al 31/12/2021 e al 22/04/2012;
- elenco creditori con importi relativamente a tutti gli anni.

I documenti mancanti sono stati sollecitati con e-mail del 28/03/2022 con la quale si è altresì segnalata la necessità di visionare i documenti che sono stati sottoposti all'assemblea degli azionisti e che sono stati approvati dagli stessi, includendo quindi anche i verbali di approvazione.

Con e-mail del 30/03/2022 la signora \_\_\_\_\_ i dello studio dell \_\_\_\_\_ ha comunicato che, contenendo i documenti richiesti dati sensibili, avrebbe dovuto chiarire con l \_\_\_\_\_ la possibilità di inoltrare quanto richiesto. Allo stato nulla è pervenuto.

Interviene il \_\_\_\_\_ i che dichiara che la documentazione richiesta dalla \_\_\_\_\_ non è assolutamente utile ai fini dello scopo per il semplice motivo che il CTU non si è neanche preoccupato di capire la tipologia di società di cui si tratta in quanto è una società che non ha debiti, non ha crediti, non ha una contabilità e detiene a titolo fiduciario le quote per l'uso dei singoli condomini; le disponibilità di cassa sono determinate dalle somme richieste ai singoli condomini per far fronte ai pagamenti. Ci si trova quindi ad avere a che fare con una realtà diversa da quella italiana, con un amministratore che fatica a comprendere le richieste avanzate perché lui è responsabile di qualsiasi obbligazione nei confronti della società firmando bilanci e dichiarazioni. Quello che invece è necessario sapere è il carico fiscale (sulle teoriche plusvalenze latenti) che andrebbe ad





abbattere il valore dell'immobile. Chiede quindi che vengano allegate al presente verbale le e-mail che ha inviato al CTU, che costituiscono parte integrante e fondamentale di questa discussione. I \_\_\_\_\_ afferma inoltre che la società non opera nei confronti di terzi ed è come se fosse un centro d'imputazione di costi del condominio, pertanto non ci sono debiti, non ci sono spese straordinarie e quindi non comprende cosa dovrebbe certificare l'amministratore.

Il CTU \_\_\_\_\_ ripete ai presenti quali sono i documenti che non sono stati prodotti dal' \_\_\_\_\_ e precisa che nella risposta fornita via e-mail da una segretaria dell'amministratore non si dice che i documenti richiesti non esistono ma che per ragioni di privacy non vengono trasmessi.

Prende la parola la \_\_\_\_\_ che chiede al \_\_\_\_\_ e non c'è la possibilità di ricevere quantomeno la situazione economico patrimoniale richiesta e quei documenti che non violino la privacy degli altri soci. Il \_\_\_\_\_ dice che si è offerto di accompagnare i colleghi nello studio dell'amministratore e che altro di più non può fare. La \_\_\_\_\_ propone allora che venga tenuta una riunione cui possa partecipare l'amministratore della società in modo che quest'ultimo possa fornire delucidazioni e chiarimenti. Nasce una discussione incentrata sul fatto che il CTU ritiene necessaria ai fini della valutazione delle azioni la documentazione richiesta e non prodotta, anche le schede contabili (di debiti e crediti che comunque risultano esposti in bilancio) a prescindere dall'entità che appare a fine anno nel bilancio, mentre il \_\_\_\_\_ riafferma che non ci sono debiti e crediti e che l'amministratore non darà quei documenti né parteciperà ad alcuna riunione indetta. Il \_\_\_\_\_ ritiene che sia comunque opportuno provare a recarsi presso lo studio dell'amministratore che in quell'occasione potrà forse mostrare le pezze giustificative; a suo avviso potrebbe anche non essere tenuta la contabilità perché le spese che ci sono vengono ripartite e incassate, crede persino che non ci sia neanche un conto intestato alla società ma che i versamenti confluiscono su un conto personale de \_\_\_\_\_ afferma che trattasi di una realtà completamente diversa da quella italiana in quanto si parla di società di comodo nate perché le persone anziché avere intestate personalmente le unità immobiliari si avvalevano di questo schermo fiduciario. Precisa quindi che in caso di una valutazione si dovrà indicare che non ci sono



debiti e gli azionisti risponderanno delle eventuali sopravvenienze attive e passive che dovessero intervenire.

Prende la parola la \_\_\_\_\_ che segnala che nei bilanci compare un saldo di conto corrente nonché una voce denominata creditori che presuppone che ci siano dei debiti della società in questione. Il \_\_\_\_\_ afferma che trattandosi di importi minimi rispetto al totale di attivo e passivo non ci si dovrebbe soffermare sugli stessi rivestendo minor importanza nell'ambito della valutazione. La \_\_\_\_\_ a ritiene sia preoccupante scoprire che in bilancio è indicato un conto corrente quando l'affermazione del \_\_\_\_\_ i va in senso opposto, e cioè che forse la società non ha neanche un conto corrente; ribadisce che \_\_\_\_\_ disponibile ad esaminare offerte per la vendita delle azioni, così come precedentemente specificato. Nasce una discussione durante la quale il \_\_\_\_\_ afferma (e chiede venga messo a verbale) che il CTU non è la persona idonea per questo genere di valutazione perché non vuole entrare nel concetto del tipo di società che la \_\_\_\_\_). Questa tipologia di realtà è comune in Svizzera e qualsiasi acquirente non si fa tutti i problemi che in questa sede vengono sollevati in quanto la somma derivante da una cessione viene versata su un conto del notaio a garanzia e in attesa della risoluzione di eventuali passività.

Interviene l'arch. Bonetti che ritiene che le regole applicate da altri o in altri paesi non possano intaccare il lavoro dei CTU che hanno come compito quello di dare una risposta ai quesiti posti dal Giudice; il tema centrale è la totale mancanza di collaborazione, che va oltre l'aspetto privacy e condizionerà l'operato dei CTU non consentendo di fare compiutamente il proprio lavoro e non aiutando neanche le parti ad individuare una soluzione possibilmente condivisa. La \_\_\_\_\_ sottolinea il fatto che è vero che il bilancio è composto da poche voci (sette, oltre al capitale sociale) ma non vi è modo di controllarne alcuna se non quella del valore degli immobili, che peraltro è stata fornita dall'arch. Bonetti. Quest'ultimo precisa che se le parti fossero d'accordo e condividessero un documento, allora quello potrebbe essere il documento che il CTU potrebbe far valere davanti al Giudice come base condivisa ma se ciò non dovesse accadere, allora la relazione dovrà indicare i limiti insiti nelle carenze informative. Il \_\_\_\_\_ afferma che, essendo il bilancio stato approvato, il problema non sussiste facendo tale



documento piena fede; quello che l'amministratore della società vuole dire con le sue comunicazioni è che avendo firmato un bilancio ed una dichiarazione non è necessario entrare nel merito delle singole voci essendo lui il responsabile, anche e soprattutto perché né l'attore né i convenuti hanno mai messo in discussione le singole voci dei bilanci, se non per il problema delle imposte latenti in caso di cessione della partecipazione.

Stante la situazione creatasi la \_\_\_\_\_ propone di indire una riunione, da tenersi con collegamento in remoto, cui verrà invitato anche \_\_\_\_\_ che potrà rilasciare sue dichiarazioni e fornire eventualmente i chiarimenti del caso; nel caso in cui non dovesse partecipare si darà atto della sua assenza e del fatto che parte della documentazione richiesta, ritenuta fondamentale per una corretta predisposizione della relazione peritale, non è stata volutamente prodotta. I Ctp concordano in merito alla necessità di provare a tenere una riunione così come indicato dal CTU.

Prende la parola la \_\_\_\_\_ che dissente rispetto a quanto affermato in precedenza dal \_\_\_\_\_, ribadendo la preoccupazione connessa al fatto che quest'ultimo ha detto che la società forse non ha un conto corrente, come invece appare in bilancio; pertanto, appare legittimo sollevare dubbi in merito alle altre voci, stante l'assoluta assenza di riscontri. Si riserva di chiedere conferma alla parte ma comunica di non essere disponibile a far firmare alla sua parte un'attestazione che i bilanci sono corretti, soprattutto in relazione a quanto emerso nel corso della riunione odierna (conto corrente che forse non è intestato alla società, assenza di riscontri documentali su altre voci di bilancio). Comunica altresì che la sua parte è disponibile a valutare proposte di acquisto monetizzando il ricavato. Al proposito i \_\_\_\_\_ precisa che l'eventuale incasso non potrà essere diviso nell'immediato tra le parti ma dovrà essere depositato su un conto vincolato in attesa della definizione della vicenda a seguito della sentenza.

La \_\_\_\_\_ ritiene che il tema fiscale debba essere affrontato successivamente, solo all'esito dei controlli e della riunione con l'amministratore della società. Il \_\_\_\_\_ chiede che venga verbalizzato che i bilanci rappresentano la realtà della società, non ci sono situazioni diverse da quelle esposte in tali documenti proprio perché la realtà non è quella di una società



operativa che può far emergere sopravvenienze passive oppure debiti e crediti che non risultano ma si è in presenza di una società che agisce come centro di imputazione delle spese condominiali che vengono richieste individualmente a tutti i soci, che puntualmente pagano; non sussistono quindi debiti da parte dei soci nei confronti della società. Chiede altresì di allegare le due proposte fatte dal potenziale acquirente delle azioni, l'ultima delle quali risulta rinnovata di recente, in quanto assolutamente determinanti ai fini della presente CtU.

La \_\_\_\_\_ ripete che \_\_\_\_\_ sarebbe ben contento di valutare un'offerta se questa dovesse essere certa, ragionevole, concreta ed attuale. Il \_\_\_\_\_ ribadisce che l'eventuale incasso non potrà essere diviso nell'immediato tra le parti ma dovrà essere depositato su un conto vincolato in attesa della definizione della vicenda a seguito della sentenza.

Il CTU comunica che la prossima riunione peritale verrà convocata per lunedì 4 luglio 2022 alle ore 15.30, sempre con collegamento in remoto, invitando anche l'amministratore della società \_\_\_\_\_

Alle ore 12.05 la riunione peritale viene chiusa (il verbale è l'**allegato n. 12**).

#### **Richieste chiarimenti alle parti in ordine ai beni mobili del 30/06/2022**

Il giorno 30 Giugno 2022 il CTU ha chiesto con mail alle parti una risposta sollecita riguardo i beni mobili e i gioielli, manifestando l'intenzione di effettuare il sopralluogo per gli arredi nell'appartamento in uso all' \_\_\_\_\_

In data 1/07/2022 parte attrice ha comunicato che i beni mobili rientranti nella eredità \_\_\_\_\_ si trovano parte nell'appartamento della comunione fraterna occupato da \_\_\_\_\_ parte nella villa di \_\_\_\_\_ parte nella villa della comunione ereditaria di via Venini 47 a Verenna e in ultimo nella villa (ex abitazione custode) di via Venini 45 a Verenna, limitatamente ad un lampadario d'epoca di marca Venini, indicato negli atti di causa. Riguardo i gioielli parte attrice ha precisato che non corrispondono, se non in minima parte a quelli indicati dalle controparti. La totalità dei gioielli, custoditi al momento del decesso della signora \_\_\_\_\_ la cassaforte dell'appartamento sito in \_\_\_\_\_ ovrebbero



trovarsi o nella cassaforte della \_\_\_\_\_ c/o nelle cassaforti delle abitazioni dei convenuti c/o in cassette di sicurezza bancarie a loro intestate.

In data 05/07/2022 anche parte convenuta ha mandato mail con allegati elenchi e fotografie per dare risposta al CTU riguardo i beni mobili.

Le parti hanno dimostrato posizioni molto diverse e quindi il CTU incrociando le risposte ha recepito solamente quanto riconosciuto da tutti senza equivoci ovvero:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_ )
- \_\_\_\_\_

Ricordando che la CTU non può avere carattere esplorativo, il CTU ha comunicato alle parti di non prendere in considerazione:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

#### **Concessa proroga in data 7 Luglio 2022**

Vista l'istanza di proroga richiesta dal CTU \_\_\_\_\_, il Giudice in data 07/07/2022 disponeva i seguenti nuovi termini:

- fino al 30/09/2022 per la bozza della relazione peritale;
- fino al 31/10/2022 per le osservazioni delle parti;
- fino al 30/11/2022 per il deposito della relazione finale con le osservazioni e la valutazione delle stesse

evidenziando che la impossibilità alla risposta al quesito per mancanza di collaborazione di terzi non può essere impedimento alla prosecuzione del giudizio. Se del caso si darà atto dell'impossibilità totale o parziale alla risposta, tenuto conto che l'onere della prova non è del Tribunale ma delle parti (**allegato n. 13**)

#### **Verbale dell'incontro peritale in modalità remoto del 15 Novembre 2022**

Il giorno 15 Novembre 2022 alle ore 17.00 si è svolto un incontro peritale online in modalità remoto per il proseguo delle operazioni. All'incontro erano presenti:

- Arch. Marco Bonetti CTU incaricato;





- Ing. \_\_\_\_\_ CTU di parte attrice;
- Geom. \_\_\_\_\_ CTU di parte convenuta

L'incontro è stato promosso al fine di verificare le possibilità di giungere ad un accordo transattivo tra le parti anche se il CTU aveva già espresso qualche perplessità attraverso mail circa la concreta soluzione della vertenza, sia per le diverse problematiche oggetto di causa, sia per la pendenza di un'altra procedura tra le parti avente ad oggetto numerosi altri immobili.

In apertura dell'incontro \_\_\_\_\_ ha relazionato in ordine ai tentativi già svolti ed ha sostenuto che le parti avessero già trovato una soluzione di massima, soluzione che contemplava tutti i beni di proprietà delle parti, ovvero anche quelli ricadenti nell'altra procedura in capo al CTU . \_\_\_\_\_ Per comporre il contenzioso l' \_\_\_\_\_ ha proposto di utilizzare il valore medio del range ipotizzato dallo scrivente CTU per la villa di Varenna e un conguaglio in avere a favore di parte attrice di € 145.000,00. In aggiunta ha chiesto di associare le cantine di \_\_\_\_\_ i rispettivi immobili, secondo i desiderata del signor \_\_\_\_\_. Riguardo i beni mobili l' \_\_\_\_\_ ha comunicato il disinteresse de \_\_\_\_\_ fatta salva l'unica richiesta di vedersi assegnati due mobili/arredi di proprio gradimento. A specifica domanda del CTU, riguardo i gioielli nulla è stato detto.

Il \_\_\_\_\_ a ripercorso i contatti già intercorsi tra le parti per trovare un accordo ed ha sottolineato la condotta poco lineare e non proprio opportuna di parte attrice; in aggiunta ha ribadito il proprio massimo sforzo nei confronti di parte convenuta al fine di assecondare le volontà del signor \_\_\_\_\_ sia appoggiando assegnazioni di immobili non del tutto vantaggiose, sia acconsentendo a valorizzazioni ritenute personalmente non corrette o non favorevoli, in particolare per quanto attiene l'immobile in Varenna.

\_\_\_\_\_ all'esito dei suoi calcoli non ha ritenuto giustificato il conguaglio in denaro proposto da parte attrice e, mentre non ha escluso un possibile accordo sulle cantine, ha escluso in modo categorico la possibilità che parte convenuta acconsenta a riconoscere al signo \_\_\_\_\_ conguaglio richiesto.



Il CTU ha consentito il libero confronto tra le parti ed ha preso nota delle rispettive posizioni, non senza esprimere il parere che il raggiungimento di un accordo rimane attività lunga e complessa, poiché si tratta di un lavoro di perfezionamento graduale che deve risolvere tutte le problematiche emerse nel corso delle operazioni peritali e regolare le parti in ordine a tutte le circostanze richiamate nell'atto di citazione introduttivo, nelle comparse di costituzione e nelle successive memorie. Il CTU ha ribadito l'opportunità di un accordo tombale ma ha attenzionato le parti circa la difficoltà che ciò possa avvenire, soprattutto alla luce delle risultanze e dei contenuti dell'altra CTU già depositata.

Il CTU ha informato le parti che provvederà a depositare il proprio elaborato finale come da tempistica disposta dal Giudice, ovvero entro il 30 novembre 2022.

Il Geom \_\_\_\_\_ ha chiesto al collega di controparte Ing. \_\_\_\_\_ di inviare una proposta di accordo in forma scritta con i contenuti essenziali del possibile accordo da poter valutare e sottoporre a parte convenuta.

Alle ore 19.15 si sono chiuse le operazioni peritali (il verbale è l'**allegato n. 14**).

\*\*\*



**4. PREMESSE ALLE RISPOSTE: CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per rispondere al quesito formulato dal Giudice lo scrivente CTU si è attivato nella raccolta di quanta più documentazione possibile per poter esprimere un giudizio completo e fondato sugli immobili in oggetto. In particolare:

- per quanto possibile per ciascun immobile è stato fatto l'accesso agli atti di fabbrica negli Uffici Tecnici di riferimento al fine di verificare la licità della costruzione e i provvedimenti autorizzativi depositati per poter accertare la conformità urbanistica ed edilizia;
- sono stati analizzati il Regolamento Edilizio ed il Regolamento di Igiene vigenti nell'ambito territoriale di riferimento per segnalare eventuali criticità;
- è stata fatta una verifica circa l'esistenza di vincoli, atti di asservimento, provvedimenti, condoni o ordinanze;
- è stata fatta la verifica catastale per verificare la congruità delle schede e delle visure degli immobili o riscontrare difformità;
- ove constatata l'esistenza di opere abusive, si ai è espresso il proprio parere sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/1985 e n. 724/1994;
- è stata controllata l'ispezione ipotecaria e l'esistenza di formalità o trascrizioni pregiudizievoli e gravanti;
- sono state fornite notizie di cui agli artt. 40, legge 47/1985 e 46 d.lgs n. 378/2001, con estremi della concessione o licenza a edificare o del permesso di costruire e dell'eventuale concessione o permesso in sanatoria;
- sono state fornite indicazioni circa la presenza o meno della certificazione energetica di cui al d.lgs n. 192/2005 nonché della legge regionale e della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al decreto del ministero dello sviluppo economico 22/01/2008 n. 37;
- infine è stato determinato il valore di mercato di ogni immobile, sia attuale che alla data di apertura della successione.

Per comodità di lettura e di analisi per ciascun immobile il CTU ha predisposto una scheda riassuntiva contenente:

- Identificazione catastale
- Coerenze





- Stato di occupazione
- Descrizione sintetica del bene
- Rilievo metrico
- Caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene
  - Caratteristiche estrinseche e posizionali
  - Finiture interne (pavimenti e rivestimenti, serramenti, elementi di pregio, ecc)
- Regolarità edilizia/urbanistica e catastale, opere abusive e sanabilità
- Concessioni edilizie, licenze, agibilità, permessi
- Certificazione energetica (APE), impianti tecnologici e certificazioni
- Formalità, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni, oneri gravanti sull'immobile
- Altre eventuali annotazioni
- Rilievo fotografico (riassuntivo)
- Superficie commerciale
- Valore dell'immobile attuale e alla data della successione

Si precisa che gli elaborati grafici inseriti nella presente relazione e redatti con programma informatico non sono in scala; riportano le misure corrette rilevate dal CTU ma sono stati scansionati e ridimensionati per poter essere inseriti nella pagina della relazione. Tutte le misure sono state prese dal CTU in contraddittorio con i CTP delle parti nel corso dei diversi sopralluoghi.

#### Calcolo della superficie commerciale

Nel corso dei sopralluoghi il CTU ha svolto rilievi accurati degli immobili con strumentazione laser. Tutte le misure rilevate sono state riportate nel programma informatico di disegno Autocad che ha restituito la sagoma più corretta possibile dell'immobile ed ha consentito di calcolare con precisione ogni superficie.

Per il calcolo della **superficie commerciale** sono stati adottati i criteri di misurazione degli immobili ordinari per il mercato come specificati nel DPR 23 marzo 1998 n. 138 del catasto e contenuti nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche.



In sintesi la superficie commerciale è la superficie di tutti i vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ecc) al lordo delle murature interne, di quelle perimetrali (fino a 50 cm di spessore) e di quelle di confine considerate al 50% (fino a 25 cm di spessore). Sono esclusi i locali con altezza inferiore a m 1,50 e considerata una sola volta la proiezione in pianta degli elementi di collegamento (scale, rampe ascensori ecc). In aggiunta è stata considerata la superficie di tutti i “vani accessori a servizio indiretto” (cantine, soffitte, ecc), delle “pertinenze esclusive di servizio e di ornamento” (balconi, terrazzi, ecc) e delle “aree scoperte” misurate come sopra ma espresse attraverso un coefficiente di ponderazione. Come da norma, la superficie è arrotondata al mq per eccesso o per difetto.

Di seguito sono indicati i coefficienti di ponderazione delle superfici vendibili degli immobili ordinari relativamente al gruppo R (residenza), al gruppo T (locali e negozi) e al gruppo Z (funzioni produttive, terziarie e commerciali).

<b>Coefficienti di ponderazione - Gruppo R (residenza e posti auto)</b>	
Vani principali	1,00
Vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc)	1,00
Pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, ecc)	
- comunicanti, entro i 25 mq di superficie	0,30
- quota eccedente i 25 mq di superficie	0,10
Vani accessori a servizio indiretto (cantine, soffitte, ecc)	
- Non comunicanti	0,25
Pertinenze esclusive di ornamento (giardini, aree a verde, aree scoperte di uso esclusivo)	
- fino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare	0,10
- quota eccedente	0,02

#### **Criterio di stima del valore degli immobili allo stato attuale**

Il C.T.U. per determinare il valore degli immobili utilizzerà la formula:

$$V_{mb} = p_{om} \times S_b$$

$V_{mb}$  = valore di mercato del bene oggetto di stima



$p_{om}$  = prezzo unitario ordinario di mercato corrente

$S_b$  = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

La valutazione dell'unità immobiliare in oggetto è stata eseguita con il procedimento di stima comparativo diretto, cioè attraverso la consultazione di fonti dirette ufficiali, indirette ed emerografiche. In questo modo è stato possibile determinare il più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente ( $p_{om}$ ) ottenuto per confronto con beni simili a - quelli in esame, negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici.

Per stimare il prezzo più probabile sono stati messi a confronto tra loro i valori ufficiali (1) con i valori reali di mercato (2) attuali ed alla media dei due valori è stato applicato un "correttivo per punti di merito" (3).

1) Per quanto riguarda i valori ufficiali le fonti analizzate sono state il Bollettino della Camera di Commercio ove disponibile, la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI) ed il Borsino Immobiliare disponibile per tutto il territorio nazionale, sia alla data attuale che alla data di apertura della successione del 2019. I dati ufficiali indicano un valore minimo ed un valore massimo degli immobili che, come specificato nelle avvertenze, possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità ed all'ubicazione dell'immobile. I valori riportati nella relazione sono stati ponderati considerando tutte le circostanze che possono influire sul valore, quali le finiture interne, lo stato di conservazione, i costi di gestione, la suscettività alla vendita, i vincoli edilizi, le particolarità ecc.

2) Lo scrivente ha fatto una indagine anche sui valori reali di mercato attraverso le riviste ed i giornali di settore quali Attico, Tecnocasa, Cerchicasa, Trovocasa ecc (quando disponibili), attraverso siti internet specializzati e soprattutto con contatti telefonici diretti con agenzie immobiliari del posto; come facilmente comprensibile, i suddetti valori risultano un po' superiori a quelli ufficiali.

I valori reali di mercato sono stati accuratamente analizzati, tenendo conto che il più delle volte gli immobili sono venduti "a corpo" in relazione al numero dei locali, alla posizione dell'immobile ed alle sue caratteristiche, tenendo altresì conto che negli ultimi anni è sensibilmente cambiato lo scenario del mercato immobiliare (si veda il capitolo che segue) che ha subito una generale



stagnazione ma che negli ultimi tempi ha dato segnali interessanti di ripresa lievitando i valori in alcune zone e accelerando i tempi delle transazioni.

- 3) In relazione allo stato di fatto di ogni unità immobiliare il CTU ha considerato opportuno procedere ad una formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento “comparativo diretto ponderato per punti di merito”, che consiste nell’attribuire al bene in oggetto il più probabile valore di mercato considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, previa ponderazione attraverso un coefficiente di deprezzamento “ $\alpha$ ” determinato attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e beni ordinari presi a confronto.

La stima comparativa diretta ponderata con l’ausilio di punti di merito è riconducibile ad una analisi di tipo multi-criteriale in grado di cogliere la peculiarità di una unità immobiliare rispetto ad unità immobiliari presenti al contorno aventi caratteristiche buone sotto il profilo estrinseco ed intrinseco. Si ottiene in questo modo il valore del bene oggetto di stima attraverso la comparazione con beni in buone condizioni presenti sul mercato, attribuendo al bene stesso un coefficiente minore rispetto all’unità, in considerazione del minore apprezzamento conseguente alle caratteristiche possedute.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione sono stati considerati un quadro sinottico sintetico riportato ampiamente in letteratura (rilevato statisticamente su un campione di riferimento) e la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 per il calcolo del coefficiente di merito degli immobili (sistema di valutazione empirico e non definito da una norma specifica per gli immobili a destinazione residenziale). Seppur da considerare come “strumenti guida” di riferimento, le tabelle aiutano a individuare nel modo più preciso possibile il legame tra il valore di mercato di un bene e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

<b>Quadro sinottico dei punti di merito dell’immobile in buono stato</b>		<b>Peso</b>
Caratteristiche estrinseche e posizionali	Accessibilità	7
	Servizi	7
	Inquinamento	6
	Disponibilità verde	6
	Qualità al contorno	4



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Caratteristiche intrinseche Tipologiche	Luminosità/soleggiam.	6
	Panoramicità	7
Caratteristiche intrinseche Produttive	Oneri manutentivi	3
	Suscettività di vendita	5
	Suscettività di locazione	7
Caratteristiche intrinseche Tecnologiche	Fruibilità spazi interni	7
	Finiture	10
	Impianti	8
	Stato di degrado fisico	10
	Obsolescenza economica	7
<b>Totale</b>		<b>100</b>

Segue la Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008.

FATTORI POSIZIONALI			
			Note
<b>Posizione relativa alla zona OMI</b>	+	-	Posizione rispetto alla città
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
<b>Servizi pubblici</b>			Poste, ospedali, uffici comunali
Vicini (- 300 m)	0,3		
Lontani (da 300 m a 3.000 m)			
Assenti (+ 300 m)		0,3	
<b>Trasporti pubblici</b>			Treni, autobus, metro, taxi, ecc
Vicini (- 300 m)	0,5		
Lontani (da 300 m a 3.000 m)			
Assenti (+ 300 m)		0,5	
<b>Servizi commerciali</b>			Supermercati, centri commerciali
Vicini (- 300 m)	0,1		
Lontani (da 300 m a 3.000 m)			
Assenti (+ 300 m)		0,1	
<b>Verde pubblico</b>			Parchi, giardini, boschi, aree giochi
Vicini (- 300 m)	0,1		
Lontani (da 300 m a 3.000 m)			
Assenti (+ 300 m)			
<b>Dotazione parcheggi</b>			Parcheggi pubblici liberi
Normale			
Scarsa		0,1	



<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'EDIFICIO</b>			
			<b>Note</b>
<b>Stato conservativo</b>	+	-	
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 a 10 anni			
Realizzato da 10 a 15 anni		5	
Realizzato da 15 a 20 anni		10	
Realizzato da 20 a 30 anni		20	
Realizzato oltre 30 anni		30	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita manutenzione x 10 anni
Nuovo/ristrutturato/ottimo	3		Non necessita manutenzione x 20 anni
Scadente		3	Necessita di manutenzione
<b>Finiture</b>			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni, verde, luminosità, ecc
Economiche		1	Spazi minimi, no finiture esterne
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			
Distintive	1		Decorazioni, colori, percorsi
Prestigiose	3		Eleganza, marmi, materiali e finiture
<b>Pertinenze comuni e androne</b>			
Normali			
Distintive	1		Cura e buone attrezzature
Scarse		0,5	Inesistenti o in abbandono
<b>Prospicenza e affacci</b>			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
<b>Sicurezza</b>			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
<b>Ascensore</b>			
Presente			
Assente (fattore per piano – 0,5)		0,5	
<b>N. unità nel fabbricato</b>			
1	3		





Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

2	1	
Da 3 a 9		
Da 9 a 18		1
Da 18 a 45		2
Oltre 45		3
<b>N. piani fuori terra</b>		
1	1	
2	0,5	
Oltre 2 (fattore per piano)		0,1
<b>Destinazione prevalente</b>		
Residenziale		
Commerciale		0,1

CARATTERISTICHE INTRINSECHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE			Note
	+	-	
<b>Livello manutentivo complessivo</b>			
Normale			Non necessita manutenzione x 10 anni
Nuovo/ristrutturato/ottimo	3		Non necessita manutenzione x 20 anni
Scadente		3	Necessita di manutenzione
<b>Finiture</b>			
Normali			Ceramica, legno, standard, ecc
Signorili	3		Di pregio, serramenti, sanitari, APE
Economiche		1	
<b>Caratteristiche architettoniche</b>			
Normali			Pianta, volumi e geometrie semplici
Distintive	1		Pianta e volumi ricercati, soppalchi
Prestigiose	3		Pianta e volume di particolare soluz.
<b>Piano (x immobile in condominio)</b>			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino		1	
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
<b>N. piani interni</b>			
1	1		
2			
3		0,5	
+ di 3 (fattore per piani)		0,3	
<b>Bagni e servizi</b>			
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)		0,3	Bagno = wc, bidet, lavabo, doccia/v
Servizio giorno	0,5		Locale con water e lavabo

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 35 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Lavanderia	0,2	1	
Ripostiglio	0,2		
<b>Vista esterna</b>			
Normale			
Di pregio	1		Città panorama, verde, paesaggio
Scadente		1	Chiuso, ombra, contesto degradato
<b>Esposizione</b>			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno = sud o sud/ovest Zona notte e terrazzi = est o nord/est Servizi e accessori = nord
Scadente		1	Contrario (ved. sopra)
<b>Luminosità</b>			
Normale			1/8 della superf. interna
Buona	0,5		Superiore a 1/8
Eccellente	1		Superiore a 1/8 + soluzioni innovat.
Scarsa		1	Inferiore a 1/8
<b>Impianti</b>			
Economici		0,9	
Normali			
Buoni	0,3		Video, pannelli, clima, allarme, ecc
Ottimi	0,5		Domotica
Di lusso	1		Particolari soluzioni tecnologiche
<b>Spazi interni</b>			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
<b>Distribuzione interna</b>			
Normale			
Accurata	1		Uso ottimale ed ergonomico di spazi
Approssimativa		0,5	Perdita spazio, arredi su misura

COSTRUTTORE			
			Note
<b>Storia</b>	+	-	
Normale (+ di 15 e - di 30 anni)			
Recente (- di 15 anni)		0,3	
Consolidata (+ di 30 anni)	0,5		
<b>Struttura aziendale</b>			Progettazione, costruzione, comm.
Normale			Solo una parte di sopra
Strutturata	1		Tutto di sopra

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 36 di 219





Appaltatrice		0,5	Commerciale
<b>Progettazione</b>			
Nessuna		0,5	Nessuna attenzione al cliente
Normale			Canoni commerciali
Curata	0,5		Commerciale + attenzione al cliente
Premium	1		Progetto importante e su misura
<b>Posizionamento del costruttore</b>			
Normale			Costruttore edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership + comunicazione strutt.

Il CTU ritiene corretto moltiplicare il coefficiente di ponderazione per il **valore medio dell'immobile** poiché giudica il valore massimo una classificazione di dubbia interpretazione, ristretta a pochissime transazioni e dipendente da fattori troppo discrezionali. Il valore medio viceversa contempla la maggior parte dei casi di compravendita così come la qualifica "buone condizioni" riferita a funzionalità, qualità, datazione e stato di conservazione lascia certamente spazio a minori interpretazioni. In questo modo è maggiore il peso attribuito al valore medio raccolto dalle fonti e minore quello dei punti di merito (molto più opinabili), ai quali sono applicati solo alcuni correttivi specifici l'immobile oggetto di stima.

In conclusione dunque, alla media finale tra i prezzi ufficiali rilevati (per immobili in buone condizioni) ed i prezzi reali di mercato dedotti dalle fonti citate è stato applicato – ove ritenuto congruo - un coefficiente di riduzione multi-criteriale per giungere al **valore più probabile ed attendibile del bene** oggetto di causa.

Occorre sottolineare che la modalità di calcolo sopra descritta vale per immobili in regola con la normativa edilizia ed urbanistica. In caso di abusi e/o difformità importanti alle normative vigenti sono stati riconsiderati i valori ottenuti in modo analitico come sopra avendo riguardo ai seguenti fattori:

- possibilità di regolarizzazione e godibilità del bene;
- costi per le attività tecniche ed edilizie necessarie alla regolarizzazione del bene e stima delle sanzioni dovute.

L'analisi di questi fattori consente di fare un bilancio costi-benefici dell'attività di regolarizzazione, di valutare la suscettività di vendita e/o apprezzamento del bene e



di determinare con sufficiente approssimazione la “ricaduta” che i costi hanno sul valore inizialmente stimato ed espresso in €/mq.

### **Sulla regolarità edilizia e urbanistica**

Le pratiche edilizie che riguardano il compendio immobiliare sono numerose e sono state elencate nelle schede relative a ciascun immobile. Il CTU ha cercato di dare compiuta risposta al quesito del Giudice fornendo quante più informazioni possibile, senza tuttavia dimenticare che lo scopo è quello di giungere alla valorizzazione ritenuta più equa e congrua degli immobili. In quest’ottica il CTU ha affrontato il tema inquadrando ciascun immobile in una visione quanto più ponderata possibile senza perdere di vista l’obiettivo; per questo motivo alcune ordinarie differenze che emergono dal confronto tra lo stato di fatto accertato e lo stato licenziato, facilmente emendabili al pari di modeste difformità riguardo ai vigenti regolamenti di igiene sono state trascurate perché ininfluenti sul giudizio complessivo dell’immobile e quindi sul suo reale valore commerciale. Valgano come esempio le differenze nell’ordine di qualche centimetro riscontrate durante i rilievi all’interno degli immobili  ricavati all’interno di corpi di fabbrica datati e raramente con murature perfettamente ortogonali tra loro.

### **Sulla capitalizzazione**

I procedimenti di stima sono essenzialmente quello sintetico monoparametrico (quando il parametro di comparazione è tecnico e misurabile, cioè generalmente il metro quadrato), e quello analitico indiretto per capitalizzazione dei redditi (quando il parametro di comparazione è economico, ovvero il beneficio fondiario o il reddito netto). La stima per capitalizzazione dei redditi è l’operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare. Il saggio di capitalizzazione nella stima analitica è di fatto assegnato dal perito e da indice di mercato da ricavare, che rappresenti la fruttuosità media di beni simili a quello da stimare, diviene fattore variabile atto a condizionare volutamente o no il valore di stima.



Il criterio di stima più ricorrente per la determinazione del più probabile valore di mercato, si basa sulla comparazione tra l'immobile oggetto di stima e gli immobili di confronto simili, con prezzi, superfici o redditi noti. Il valore unitario ordinario, nella pratica professionale, è quasi sempre ricavato dalla consultazione principalmente delle quotazioni dell'Omi (Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ma anche delle riviste di settore o dei siti web, dei listini immobiliari e dei borsini predisposti da alcune Camere di Commercio.

Il criterio di stima analitico invece muove dal presupposto che il valore ordinario dell'immobile sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi annui costanti posticipati e illimitati (algoritmo della matematica finanziaria). Già a partire dai primi anni Settanta (ved. autori come

\_\_\_\_\_ viene evidenziato che il modello di stima analitica non è affidabile ed è praticamente inapplicabile in sede professionale poiché l'impossibilità deriva dalla mancanza sia di un riferimento al reddito ordinario, sia di un saggio che leghi tale reddito al valore. Oltre infatti all'ipotesi basilare di avere un reddito costante e illimitato nel tempo, il procedimento presenta altre due forti limitazioni, una legata proprio alla determinazione del reddito, l'altra alla determinazione del saggio di capitalizzazione. Proprio il saggio di capitalizzazione è il fattore determinante che differenzia il valore della stima analitica dal valore in base al criterio per capitalizzazione dei redditi (autonomo aspetto economico).

Alle criticità per la determinazione del saggio si aggiunge un aspetto ancora più importante, ovvero che a limitate variazioni dello stesso, anche solo di mezzo punto percentuale, si determinano significative variazioni del valore di stima. Con i medesimi dati desunti dal mercato immobiliare, entrambi i procedimenti convergono allo stesso valore. Questo perché il saggio di capitalizzazione non viene calcolato o, se calcolato, calcolato *ad hoc*, assegnando quasi sempre un saggio puramente discrezionale non agganciato alla realtà. In altre parole non è il saggio di capitalizzazione che fa risultare il valore, ma è quest'ultimo, già noto a chi esegue la stima, a suggerire il saggio necessario.

Il CTU ritiene viceversa che il metodo sintetico, opportunamente ponderato con i correttivi (riportati nelle tabelle che precedono) possa garantire stime di maggiore



giustizia economica ed equità valutativa, perché fondate su elementi quanto più oggettivi possibile, trasparenti e molto meno opinabili.

### **Considerazioni sull'andamento del valore degli immobili**

Per stimare correttamente il valore degli immobili è stato necessario analizzare l'andamento del mercato immobiliare, sia a livello nazionale che a livello locale.

Dall'analisi dei "Rapporti immobiliari" a cura dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, dall'Osservatorio immobiliare nazionale della FIAIP e dai rapporti riassuntivi delle agenzie di analisi del settore immobiliare il CTU è giunto alle risultanze di seguito esposte. A partire dal 2008 si possono distinguere due grandi fasi del mercato per i prezzi medi reali:

- a) Fase di contrazione: 2008-2015
- b) Fase di crescita: dal 2017 in poi

- a) Dopo i valori massimi di mercato raggiunti alla fine del 2007 si verifica a partire dal 2008 un calo significativo dei prezzi causato principalmente dal crollo del mercato immobiliare degli Usa e dal fallimento delle saving banks, che hanno affossato i mercati europei e anche quello italiano. I prezzi medi reali in Italia continuano il calo fino al 2015, seppur ad una velocità decisamente frenata. Il periodo di discesa si è aperto con la crisi dei mutui subprime negli Stati Uniti e ha portato, come conseguenza, un generale affossamento dei mercati europei. In un tale scenario non poteva che aumentare la disoccupazione, provocando una contrazione dei redditi e un blocco degli investimenti, che ha generato la recessione del mercato immobiliare, senza distinzione di categoria catastale. Le grandi città hanno perso meno rispetto alla media nazionale e la diminuzione dei prezzi è stata abbastanza uniforme in tutte le macroaree delle grandi città. Come dimostra anche uno studio pubblicato dalla Bce sui trend delle strutture economiche nel primo decennio della valuta comune i prezzi degli immobili sono aumentati in modo significativo, in media del 5,4% ogni anno (1999-2008), principalmente a causa delle pressioni al rialzo nel settore immobiliare in Italia.



Questi aumenti significativi si sono invertiti durante il secondo decennio della valuta comune (2009-18). In Italia dopo un'impennata dei prezzi che su base media annua era arrivata al 7% nel 2007, il crollo ha portato la variazione media annua sottozero (si veda 85,2 su base 100 del grafico che segue).



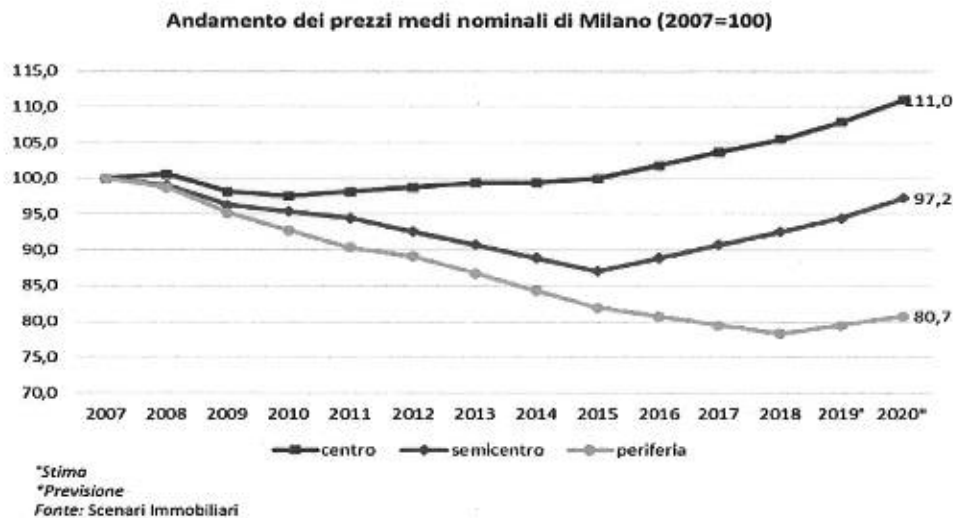
- b) Come si nota nel grafico il valore medio nominale degli immobili raggiunto nel 2017 è sostanzialmente pari al valore che si aveva nel 2000 (- 1,2%) azzerando la “bolla speculativa” che ha raggiunto il suo apice nel biennio 2006-2007. Dal 2017 i prezzi medi nominali hanno cominciato leggermente ad aumentare ma si tratta di una crescita che ancora oggi non ha “ammortizzato” la diminuzione media del prezzo degli immobili registrato dal 2007 al 2017 pari a circa il 40,3%. La variazione del valore medio nominale degli immobili dal 2017 a oggi è stabilmente prossima allo zero, e ciò vale sia a livello nazionale che a livello locale.

Il mercato immobiliare è estremamente segmentato perché ciò che conta è la precisa “location” perciò occorre guardare all'andamento disaggregato su base territoriale. Un'analisi più attenta dei dati dimostra per esempio che a fronte di prezzi medi nazionali che continuano a calare, in una città dinamica sul fronte immobiliare come Milano, dal 2007 a oggi la periferia segna continui ribassi o invarianze, il semicentro una parziale ripresa dopo il 2015 mentre il centro continua seppure lentamente a rivalutarsi.





Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



Specifiche considerazioni devono essere fatte per l'immobile in **Varenna**.

Anzitutto per il contesto di riferimento non sono disponibili valori disaggregati e la banca dati dell'Agenzia delle Entrate si limita a riportare valori piuttosto generici e poco rappresentativi rispetto al parco immobiliare molto diversificato di Varenna. Al pari di tutte le località di villeggiatura in Italia, anche l'andamento dei valori immobiliari di Varenna si discosta in modo sensibile da quello di molte altre località della zona e, nell'ambito della stessa Varenna, al variare della posizione degli immobili i valori non sono nemmeno comparabili.

Contesti di particolare pregio come Varenna soggiacciono a variabili anomale, non facilmente valutabili e non necessariamente connesse alle componenti basiche di un immobile (superficie, materiali, finiture, ecc). Si tratta di variabili di difficile determinazione e tutt'altro che oggettive (dipendenti dal periodo storico, dalla considerazione pubblica, dalla esclusività, dall'interesse, dalla stagionalità, dall'opportunità economica, dai costi di gestione), in grado di lievitare o deprezzare l'immobile in modo sensibile, senza parlare di alcune specificità fondamentali come la vista, la posizione rispetto al centro, la possibilità di parcheggio, la distanza dal lungolago, la presenza e le caratteristiche di un giardino, la disponibilità di una darsena per l'attracco, ecc.



Non vi è alcun dubbio riguardo il fatto che l'immobile oggetto di stima nella presente causa non è semplicemente una villa, ma un edificio storico di particolare pregio, nobile per il suo impianto e le sue caratteristiche, collocato in posizione eccezionale e circondato da un giardino molto importante che sviluppa a terrazze fino alla passeggiata a lago. Immobili di questo tipo non sono rari sul lago di Como o sul lago Maggiore ma rappresentano certamente degli immobili "particolari" che non possono essere presi in considerazione utilizzando criteri di stima consolidati ma asettici e fatalmente svianti.

Per stimare il valore più verosimile dell'immobile è stato necessario un confronto con l'Ufficio Tecnico comunale e con alcuni operatori immobiliari a livello locale che trattano immobili di particolare pregio, hanno comprovata esperienza e che supportano le loro posizioni comparando preliminari e compravendite.

I riscontri raccolti fanno ritenere poco fondato un valore determinato e invariabile perché trattandosi di un immobile "unico", in caso di compravendita si aprirebbe una trattativa che potrebbe far oscillare il suo valore anche nell'ordine del 5-10%, ovvero in modo molto considerevole in termini relativi rispetto al consueto range di trattativa. Per questo motivo il CTU ha inizialmente (ovvero nella bozza della relazione trasmessa alle parti per le osservazioni) ritenuto più ragionevole ipotizzare un intervallo di valori minimo e massimo, non senza precisare che – per quanto sopra esposto - si tratta di ipotesi previsionali. A seguito di specifica richiesta delle parti il CTU ha determinato un valore fisso ma continua a ritenere inutile l'esercizio, sia perché il percorso di stima è opinabile, sia perché il valore di questi immobili soggiace alla volontà e disponibilità dei pochi possibili acquirenti.

#### Altrettanto complessa la valutazione degli immobili

Anche gli immobili in località [redacted] entrano in una casistica del tutto particolare perché devono essere considerati nello sviluppo della loro storia. Gli immobili di cui è causa, al pari di moltissimi altri nelle vicine località [redacted]

[redacted] sono stati realizzati da italiani per le proprie vacanze e la "forma" consentita per tali iniziative immobiliari per i non residenti in Svizzera era quella della creazione di una società apposita (nel caso di specie [redacted])

[redacted] assicurando il diritto d'uso ai diversi soci. Questi immobili vengono occupati a turno ma sono di fatto nella disponibilità piena e nella proprietà dei soci.





La località essendo molto apprezzabile sul piano paesaggistico è meta ambita di villeggiatura, ma proprio per questo motivo non vanta uno storico di compravendite significativo; le transazioni sono pochissime e il mercato immobiliare è indirizzato quasi esclusivamente alla locazione.

Non ultimo occorre tenere conto che i valori immobiliari non sono di facile interpretazione per il mercato italiano perché sono condizionati da un tenore di vita della zona estremamente alto.

In assenza di dati statistici ufficiali il CTU ha raccolto informazioni dagli operatori della zona, ha fatto tutte le verifiche possibili sui siti internet, ha contato sul rapporto personale di un soggetto che è proprietario in forma analoga (attraverso società) di un immobile nella zona ed ha attentamente valutato le perizie di stima disponibili in atti e prodotte dalle parti.

#### **Sull'occupazione degli immobili**

Un'ultima considerazione riguarda lo stato occupativo degli immobili perché è di tutta evidenza che un immobile vissuto è anche mantenuto in stato di efficienza e manutenzione, mentre un immobile non abitato/utilizzato degrada fatalmente.

Per consuetudine un immobile locato deve essere deprezzato nell'ordine del 10-30% del suo valore in funzione della data di scadenza del contratto, dell'importo del canone annuo e delle specificità del locatario, nel caso però che l'immobile debba essere alienato o sia sottoposto a esecuzione forzata. I canoni di locazione, al pari dei diritti di uso e abitazione, sono diritti reali limitati che coesistono con il diritto di proprietà e lo privano della sua natura di godimento, ma il valore intrinseco dell'immobile è altra cosa.

Nel caso di specie il CTU ha ritenuto di valorizzare ogni immobile fornendo al Giudice tutte le necessarie informazioni ma senza tener conto dello stato occupativo degli stessi perché non funzionale alla CTU. La suscettività alla locazione e quindi il peso di una "potenziale" rendita di un immobile sono stati viceversa presi in considerazione.

Per comodità e con rimando alla numerazione riportata nell'indice si riassume lo stato occupativo degli immobili meglio descritto nelle schede che seguono:



Omissis

6. VARENNA f.gl. 13, mapp. 60, sub 701

Arredato ed in stato di efficienza. Nella disponibilità delle parti e saltuariamente utilizzato come B&B.

VARENNA f.gl. 13, mapp. 60, sub 702

Nella disponibilità delle parti.

VARENNA f.gl. 13, mapp. 60, sub 703

Nella disponibilità delle parti.

7. CASOREZZO f.gl. 2, mapp. 27 e 29

Prato libero e vuoto .

Omissis



**5.1 RISPOSTA AL PUNTO UNO DEL QUESITO**

*Descriva il CTU il patrimonio immobiliare oggetto di causa e ne indichi il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo) avuto riguardo anche all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi, agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione, alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi.*

Per opportunità descrittiva e semplicità analitica tutte le valutazioni che riguardano un immobile facente parte della comunione sono riassunte nelle schede che seguono. Le schede rispettano la numerazione della tabella che segue.

**Beni immobili della comunione**

La signora \_\_\_\_\_ deceduta in data 22/04/2012 lasciava quattro figli,

\_\_\_\_\_ e il marito \_\_\_\_\_ come indicato nella dichiarazione di successione depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Lecco al n. repertorio \_\_\_\_\_ ) in data 21/01/2013.

A seguito del testamento olografo della *de cuius* (pubblicato con verbale ricevuto dal Notaio \_\_\_\_\_ Milano del 11/05/2012 rep. n. \_\_\_\_\_ registrato a Milano I in data 17/05/2012 al n. \_\_\_\_\_ ) e a seguito della reintegra dei diritti di legittima spettanti del coniuge \_\_\_\_\_ (atto ricevuto del Notaio \_\_\_\_\_ di Milano del 28/11/2012 al rep. n. \_\_\_\_\_ le quote di proprietà dell'eredità \_\_\_\_\_ divenivano:

- 25% in favore di \_\_\_\_\_ coniuge
- 18,75% in favore di ciascuno dei figli \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ , \_\_\_\_\_ )

dei beni immobili riassunti nella tabella che segue.



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

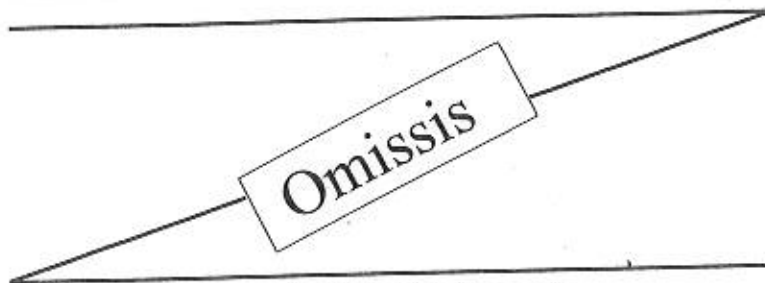
n	Località	Cat.	Caratteristica	Foglio	Mapp.	Sub.
1						
2						
3						
4						
5						
6	VARENNA via Venini	A/8	Villa	1	60	701
	VARENNA via Venini	C/2	Magazzino/dep.	1	60	702
	VARENNA via Venini	C/6	Box	1	60	703
7						

Inoltre la de cuius era comproprietaria con i figli  
in ragione del 25% di n. 16 azioni della  
Dette azioni proprie del diritto svizzero rappresentano il diritto d'uso esclusivo del  
seguito immobile:

n	Località	Caratteristica	Foglio	Part.	Mapp.
8					

**Intestazione dei beni alla data della presente relazione**

Immobili 1-2-3-4-5-6-7



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 47 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Omissis

\*\*\*



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Omissis

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 49 di 219



Omissis





Omissis



Omissis



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Omissis

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 53 di 219



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Omissis

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 84 di 219



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





**SCHEDA 6 (Villa)**  
**VARENNA (LC) – via Venini n. 47**  
**(Villa + serre + cantine + depositi + giardino + box)**  
**(Foglio 1 – Mapp. 60 – Sub 701-702-703)**

**Identificazione catastale**

Catasto Fabbricati Comune di Varenna (LC), via Venini n. 47 – foglio n. 1 mapp. 60 così articolata:

- Sub 701 ai piani S2 – S1 – T – 1- 2 categoria A/8, classe 2, vani 21,5, superficie catastale mq 516,00 rendita € 4.441,53.
- Sub 702 al piano S2, categoria C/2, classe U, consistenza 32 mq, superficie catastale mq 85,00 rendita € 76,02.
- Sub 703 al piano S2, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, superficie catastale mq 66,00 rendita € 232,92.

Si segnala una incongruenza: le schede catastali riportano l'indicazione del foglio 13 mentre la visura riporta il foglio 1.

**Coerenze**

Da nord in senso orario: a nord proprietà di terzi; a est strada statale Lecco-Colico; a sud giardino al mapp. 1672; a ovest lago di Como.

**Stato di occupazione**

Al momento del sopralluogo l'immobile non è occupato. In base a quanto riferito dalla proprietà, l'immobile viene concesso in locazione per brevi periodi di vacanza secondo un calendario ordinato (per la redditività si rimanda al paragrafo "Altre informazioni" che segue).

L'immobile risulta funzionale, arredato e in stato di efficienza.

**Proprietà e provenienza al ventennio**

Intestazione all'attualità:



- **abitazione 1/1 e per la quota di 13/16 usufrutto di** \_\_\_\_\_ i (cf. \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_
- per la quota di **3/16 proprietà di** \_\_\_\_\_ (cf. \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_
- per la quota di **13/48 nuda proprietà di** \_\_\_\_\_ (cf. \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_
- per la quota di **3/16 nuda proprietà e 4/48 nuda proprietà in regime di separazione dei beni di** \_\_\_\_\_ (cf. \_\_\_\_\_) nato a \_\_\_\_\_
- per la quota di **3/16 nuda proprietà e 4/48 nuda proprietà in regime di separazione dei beni di** \_\_\_\_\_ (cf. \_\_\_\_\_) nata a \_\_\_\_\_

Al ventennio il compendio in Varenna (costituito da diversi mappali e fabbricati poi in parte soppressi) arriva agli attuali proprietari in forza:

Prima del 1967 la proprietà piena è di

- In data **24/05/1967** con atto di compravendita a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ Milano al rep. \_\_\_\_\_ registrato a Milano il 7/06/1967 al n. \_\_\_\_\_ i signori \_\_\_\_\_ divengono proprietari dei beni per la quota di 1/9 ciascuno.
- In data **17/12/1991** con atto di compravendita a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in Milano al rep. \_\_\_\_\_ trascritto il 27/01/1992 ai n. \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ acquista la nuda proprietà dei beni per la quota di 4/9 con riserva di usufrutto a favore di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e contestualmente il signor \_\_\_\_\_ vende al signor \_\_\_\_\_ la propria quota di nuda proprietà pari a 1/9. La quota di 3/9 rimanente (o 2/6) di nuda proprietà resta alla signora \_\_\_\_\_ avata dal medesimo usufrutto.
- In data **16/12/1993** muore il signor \_\_\_\_\_ e l'usufrutto si consolida nella nuda proprietà per la quota di 1/6
- In data **12/12/2004** muore la signora \_\_\_\_\_ l'usufrutto si consolida nella nuda proprietà per la quota di 1/6



- In data **31/10/1995** con atto a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ Milano al rep. \_\_\_\_\_ signor i \_\_\_\_\_ nomina e costituisce procuratore generale il signor \_\_\_\_\_
- In data **21/12/2004** con atto di compravendita a firma Notaio Dott \_\_\_\_\_ in Milano al rep. \_\_\_\_\_ registrato a Milano 4 il 28/12/04 al n. \_\_\_\_\_ i signori \_\_\_\_\_ proprietari della quota di 4/6 dei beni vendono alla società \_\_\_\_\_ avente amministratore unico e legale rappresentante il signor \_\_\_\_\_ la quota di 3/6 del bene e alla signora \_\_\_\_\_ quota rimanente di 1/6. La società \_\_\_\_\_ la signora \_\_\_\_\_ divengono quindi proprietari dei beni per l'intero.
- In data **23/12/2008** con atto di divisione a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in Milano al rep. \_\_\_\_\_ signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ rappresentante della società \_\_\_\_\_ comproprietari del compendio addivengono alla divisione mediante estrazione a sorte di due lotti di eguale valore.
- In data **10/12/2009** con atto a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ Milano al rep. \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ in qualità di delegato della \_\_\_\_\_ dichiara la scissione della società mediante trasferimento di parte del suo patrimonio nella nuova Società \_\_\_\_\_ avente ad oggetto esclusivo l'attività agricola con amministratore unico il signor: \_\_\_\_\_ Tra gli immobili oggetto di scissione c'è il fabbricato identificato al sub 703 (box) e gli immobili identificati al sub 702 (serre).
- In data **20/01/2010** con atto di compravendita a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in Milano al rep. \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ qualità di amministratore unico e legale rappresentante della \_\_\_\_\_ vende alla signora \_\_\_\_\_ l'immobile del compendio identificato al sub 703 (box).
- In data **20/01/2012** con atto di compravendita a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in Milano al rep. \_\_\_\_\_ il signor \_\_\_\_\_ in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della \_\_\_\_\_ vende alla signora \_\_\_\_\_ ovvero alla di lei procuratrice \_\_\_\_\_ l'immobile del compendio identificato al sub 702 (serre).



- In data **22/04/2012** in morte della signora \_\_\_\_\_ apre la successione presentata in data 21/01/2013 al vol. \_\_\_\_\_.
- In data **01/03/2016** con atto di rinuncia abitazione e permuta a firma Notaio Dott. \_\_\_\_\_ in Milano al rep. \_\_\_\_\_ si giunge all'attuale intestazione catastale.

### **Caratteristiche estrinseche e posizionali del bene**

Varenna è una località di villeggiatura che si affaccia sul lago di Como ed è servita per via stradale, ferroviaria e lacustre. Il compendio immobiliare si trova in località Oviedo in prossimità dell'area di imbarco dei traghetti per i collegamenti sul lago ed è costituito da una villa, un grande parco, alcuni piccoli fabbricati di servizio e un box; il compendio costeggia sia la via Venini sul versante della montagna in lato est che la passeggiata comunale a lago in lato ovest ed è accessibile da entrambi i lati.

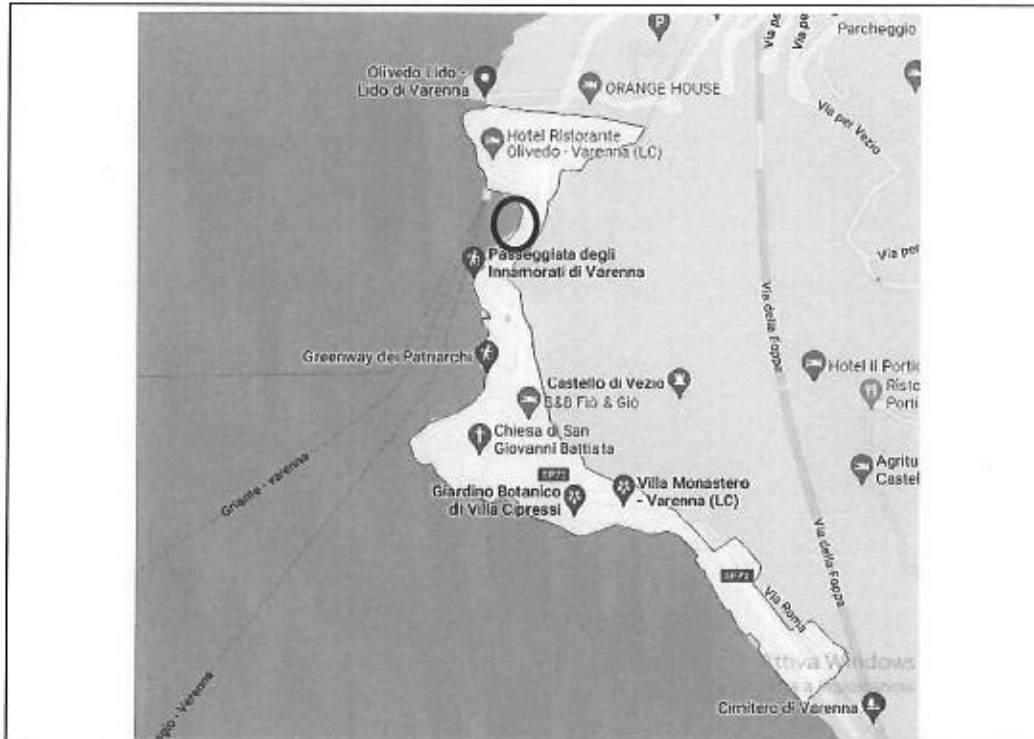
L'elegante villa Liberty, collocata all'interno di un grande parco secolare, fu costruita alla fine del XIX secolo come residenza di vacanza dei conti Sartirana. I Sartirana cedettero le loro proprietà di Varenna all'avvocato \_\_\_\_\_ La villa, venduta in seguito ai \_\_\_\_\_, fu acquistata dal cavaliere \_\_\_\_\_ nel 1930 e da questi lasciata in eredità al figlio, Grand'Ufficiale \_\_\_\_\_ direttore amministrativo \_\_\_\_\_ sino al 1970.

Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza da negozi di prima necessità, case di villeggiatura e ville di lusso. Nelle vicinanze si trovano scuole, uffici pubblici e tutti i servizi di primaria importanza.

Nel P.G.T. del 2014 in vigore alla stesura della relazione l'area è così identificata:

- *Disciplina del territorio:* Tessuto urbano consolidato
- *Piano delle regole e dei servizi:* Insediamento urbano - Scheda n. a 2
- *Carta dei vincoli:* Fascia rispetto laghi (D. Lgs 42/2004 art. 142b)  
Bellezze di insieme (D. Lgs 42/2004 art. 136)
- *Ambito geologico:* Fattibilità 3
- *Sensibilità paesistica:* Alta





Nel cerchio rosso la localizzazione dell'immobile in Varenna



Vista satellitare del compendio



**Descrizione sintetica dei beni**

Il compendio è costituito da:

- 1) **Villa** stile liberty con caratteristiche architettoniche tipiche del primo novecento, costituita da un corpo di fabbrica a torre sviluppato su quattro livelli con copertura piana e da un corpo adiacente con copertura a falde. Il fabbricato dispone di vari terrazzi e balconi. Questa la consistenza:

*Piano secondo:* tre camere, una grande sala e un bagno

*Piano primo:* tre camere, una grande sala, due bagni e un balcone

*Piano terra:* un ingresso, una cucina, un bagno, una camera, una grande sala, due terrazzi e un balcone

*Piano seminterrato S1:* una sala soggiorno e una sala pranzo principale, una sala pranzo secondaria, una cucina, un ripostiglio, un terrazzo che circonda l'immobile su tre lati

*Piano seminterrato S2:* cinque cantine e un portico

- 2) Alcune **pertinenze** accessorie costituite da fabbricati più piccoli ad uso serre, magazzini, depositi e/o rimesse.

*Piano seminterrato S2:* un deposito, due serre e un terrazzo

- 3) Un **grande parco** che circonda la villa con terreno disposto a terrazzamenti su diversi livelli, ricco di molte essenze arboree diverse, vialetti, scalinate, fontane ed elementi architettonici e decorativi.

- 4) Un **doppio box** accessibile dal largo Venini

*Piano strada S3:* un box e sovrastante terrazza

L'accesso alla villa avviene dal livello strada via Venini e i piani della villa sono collegati da un unico scalone. La superficie commerciale della villa con tutte le pertinenze opportunamente ponderata ed arrotondata è pari a 639,00 mq. Considerato il numero dei locali abitativi e la loro diversa destinazione d'uso l'altezza utile interna è molto variabile e va da un minimo di m 2,91 a un massimo di m 4,67. Il parco ha accesso sia dalla villa che dalla camminata a lago e sviluppa una superficie di mq 1.441,00. Il locale box ha una superficie commerciale di mq 58 circa e un'altezza interna di m 2,30.



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Data: 20/04/2021 - n. T182287 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B

<b>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco</b>	Dichiarazione protocollo n. LC0013969 del 18/02/2016 Planimetria di u.i.u. in Comune di Varenna Via Corrado Venini civ. 47	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 60 Subalterno: 701	Compilata da: Cattaneo Mauro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco N. 685
Scheda n. 2 Scale 1: 200		
<b>PIANTA PIANO PRIMO</b>		
<b>PIANTA PIANO SECONDO</b>		
Ultima planimetria in atti Data: 20/04/2021 - n. T182287 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2021 - Comune di VARENNA (L680) - < Foglio: 13 - Particella: 60 - Subalterno: 701 >  
 VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-S1-T-1-2;

Scheda catastale dell'immobile sub 701

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

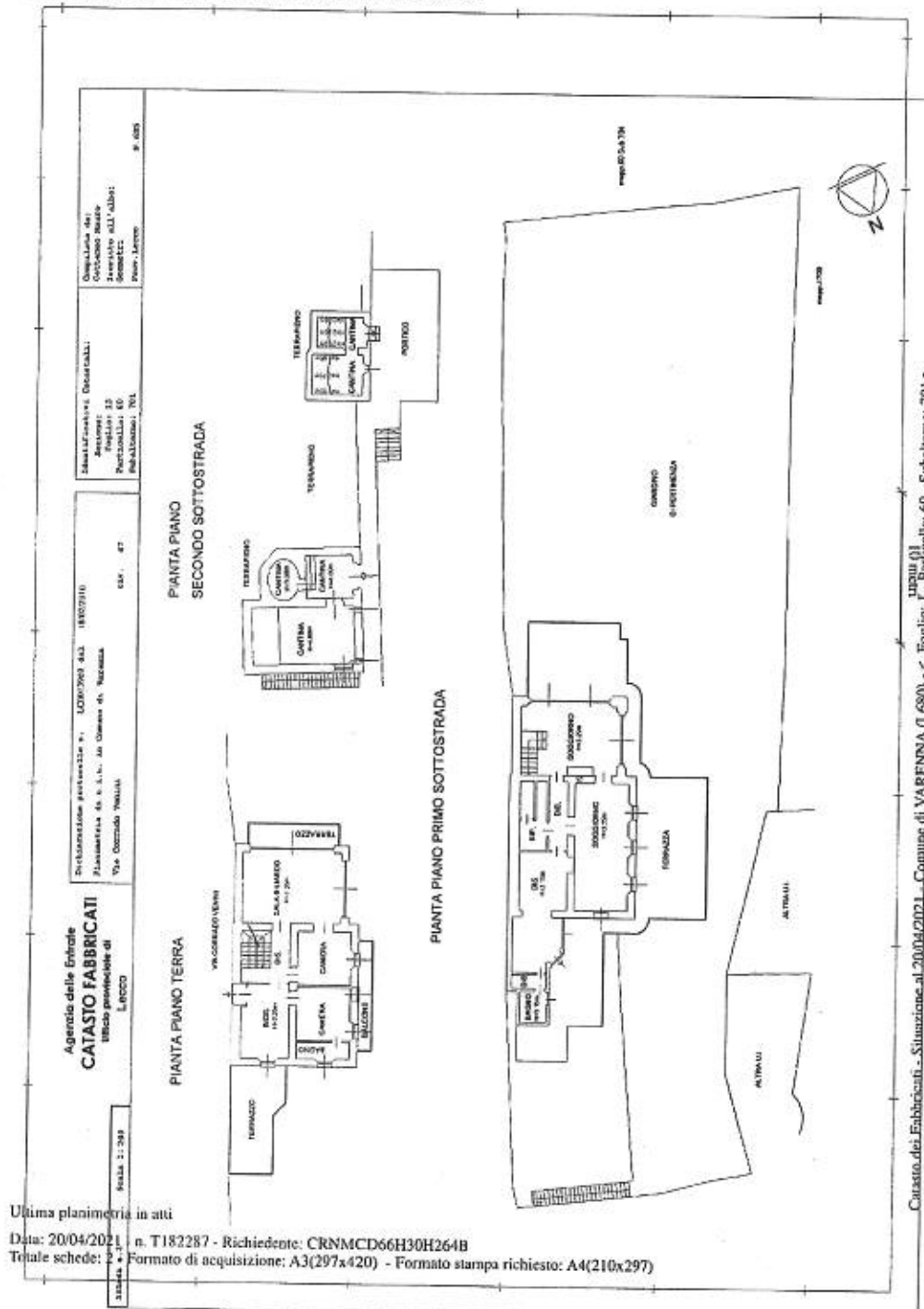
Pag. 116 di 219





Tribunale di Milano - Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Data: 20/04/2021 - n. T182287 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B



Agenzia delle Entrate <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di LECCE	Dichiarazione preventiva n. L000/2021 del 18/02/21 Pianimetria di n. l.r. di Corso di Naxos Via Corrado Venini	Identificativo Catastrale: Sezione: 23 Foglio: 60 Particella: 60 Subalterno: 701	Distanza del Contorno Muro Averebbe all'atto: SOBRIETÀ Non-avere
---	--	--	--

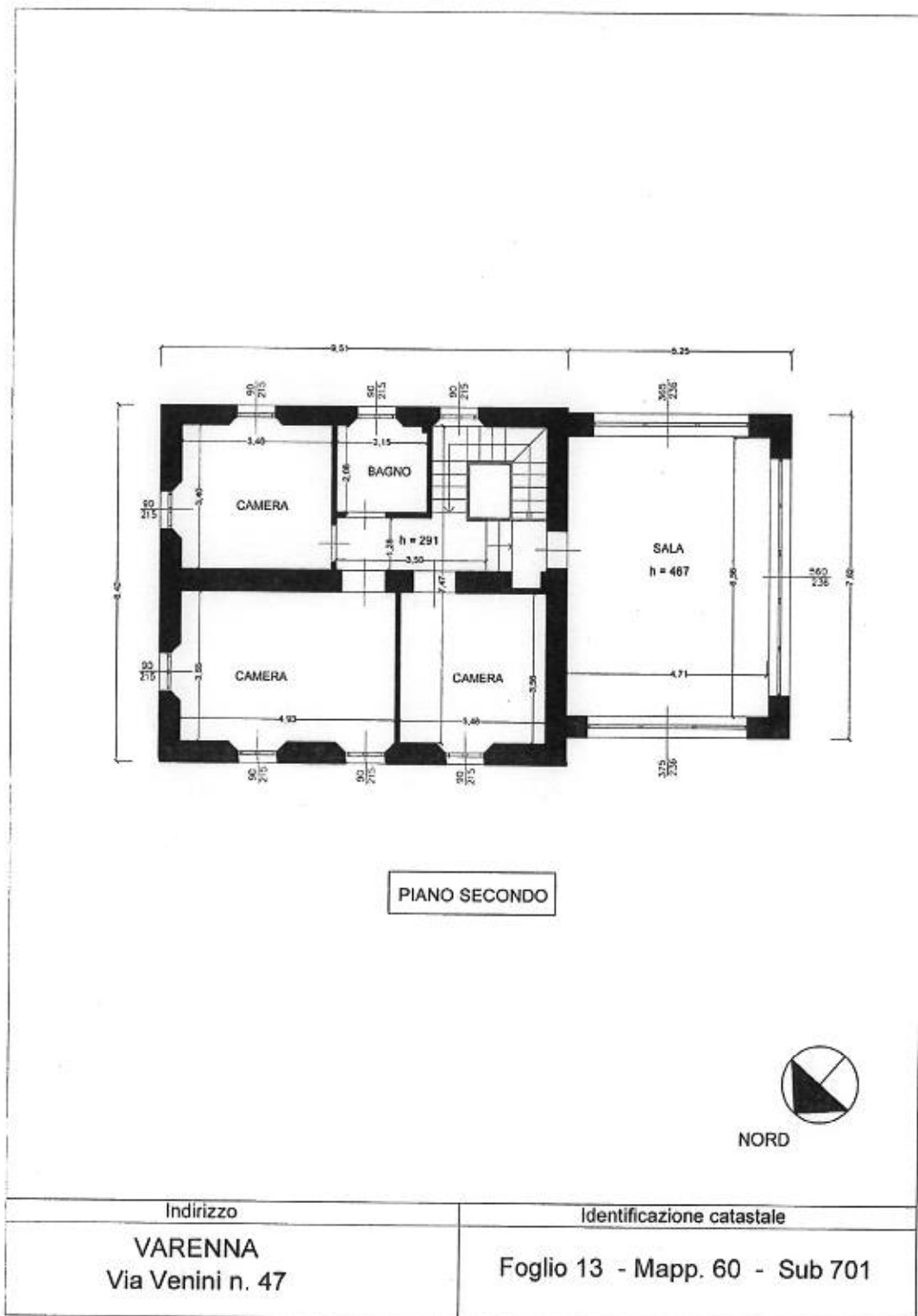
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2021 - Comune di VARENNA (0.680) - c. Foglio: 60 - Particella: 60 - Subalterno: 701 >

Scheda catastale dell'immobile sub 701

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliari 17 Milano  
Pag. 117 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



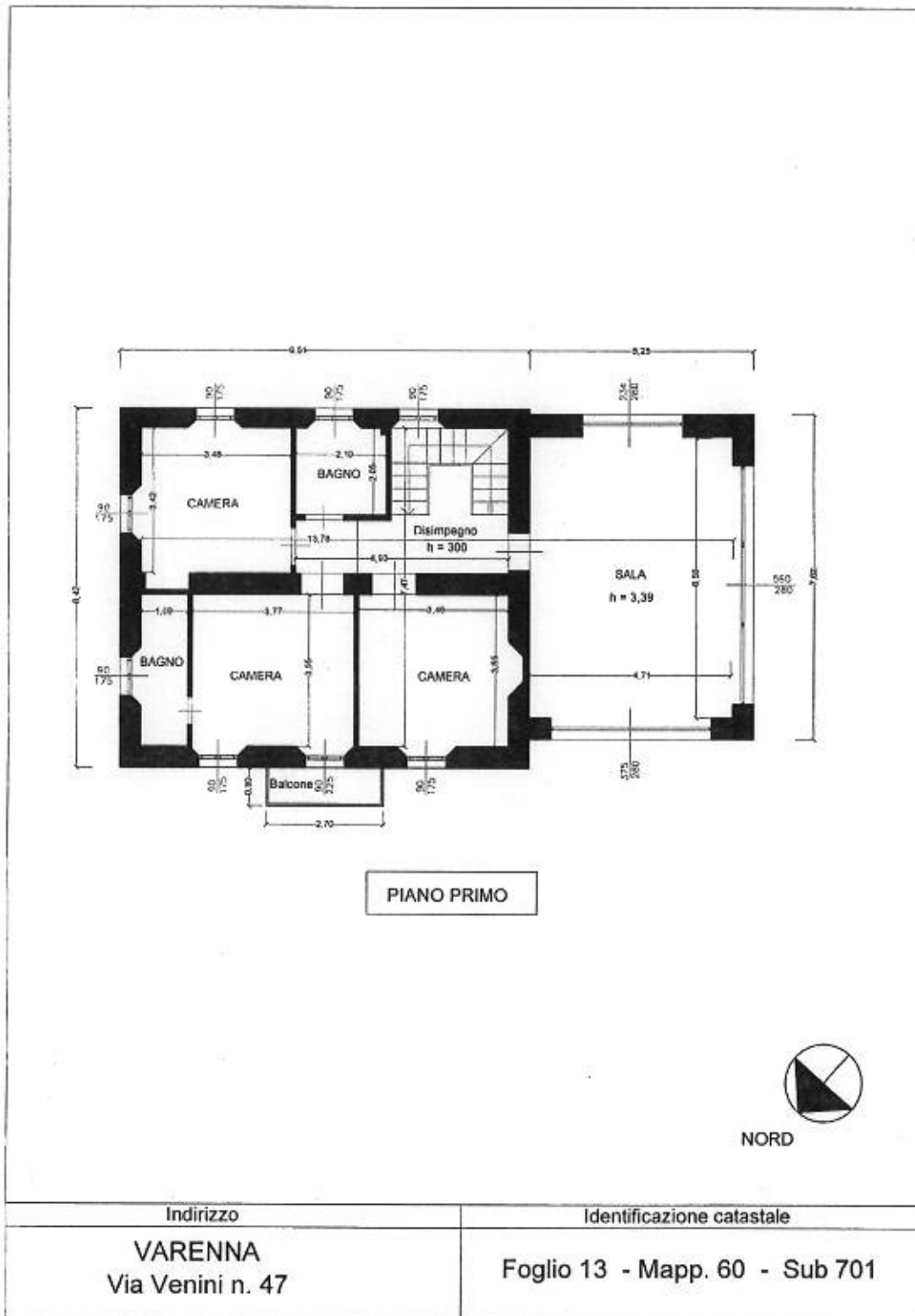
Pianta dell'immobile sub 701 con le misure rilevate dal C.T.U.

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 118 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



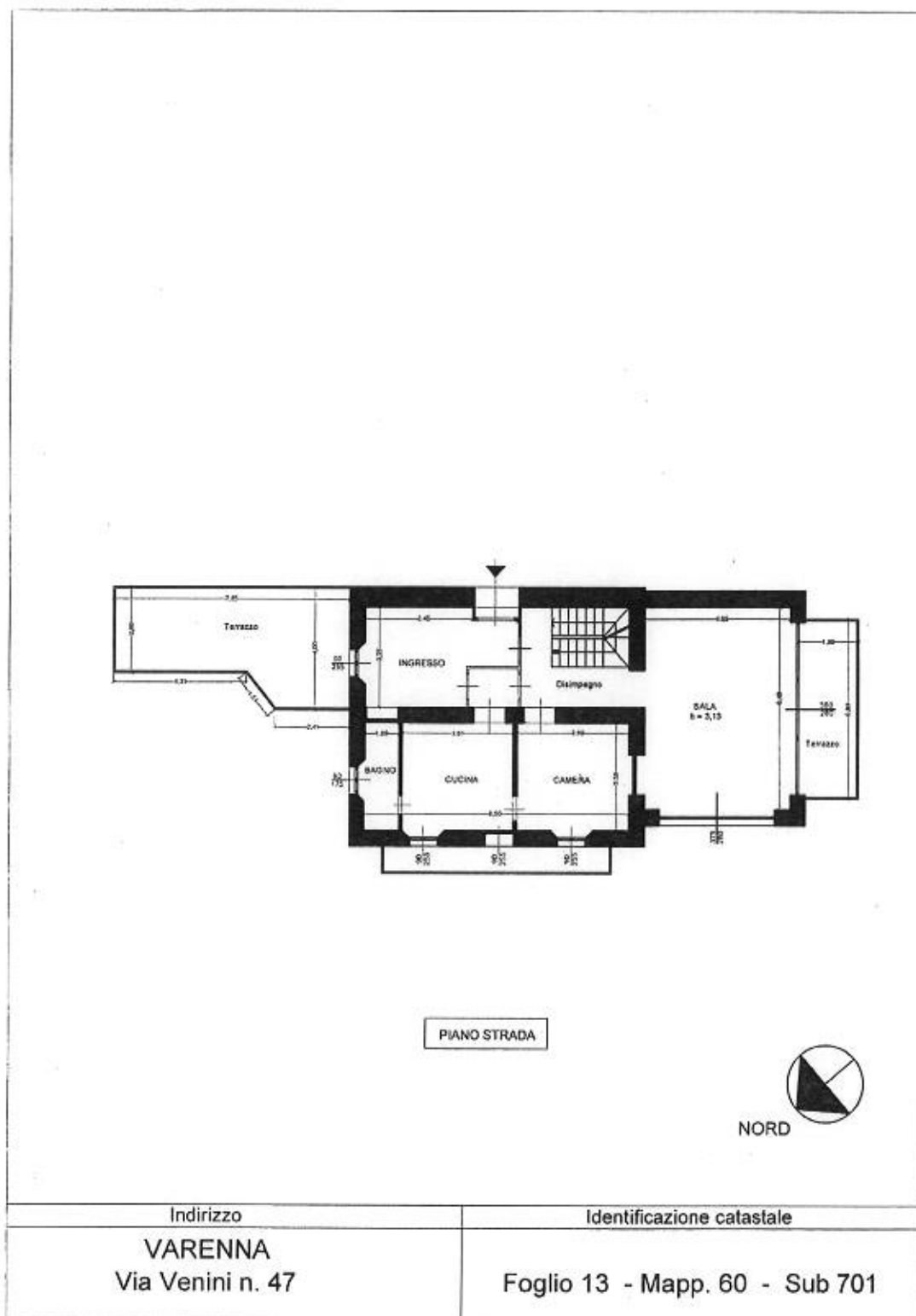
Pianta dell'immobile sub 701 con le misure rilevate dal C.T.U.

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 119 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
 Rg n. 5055/2021

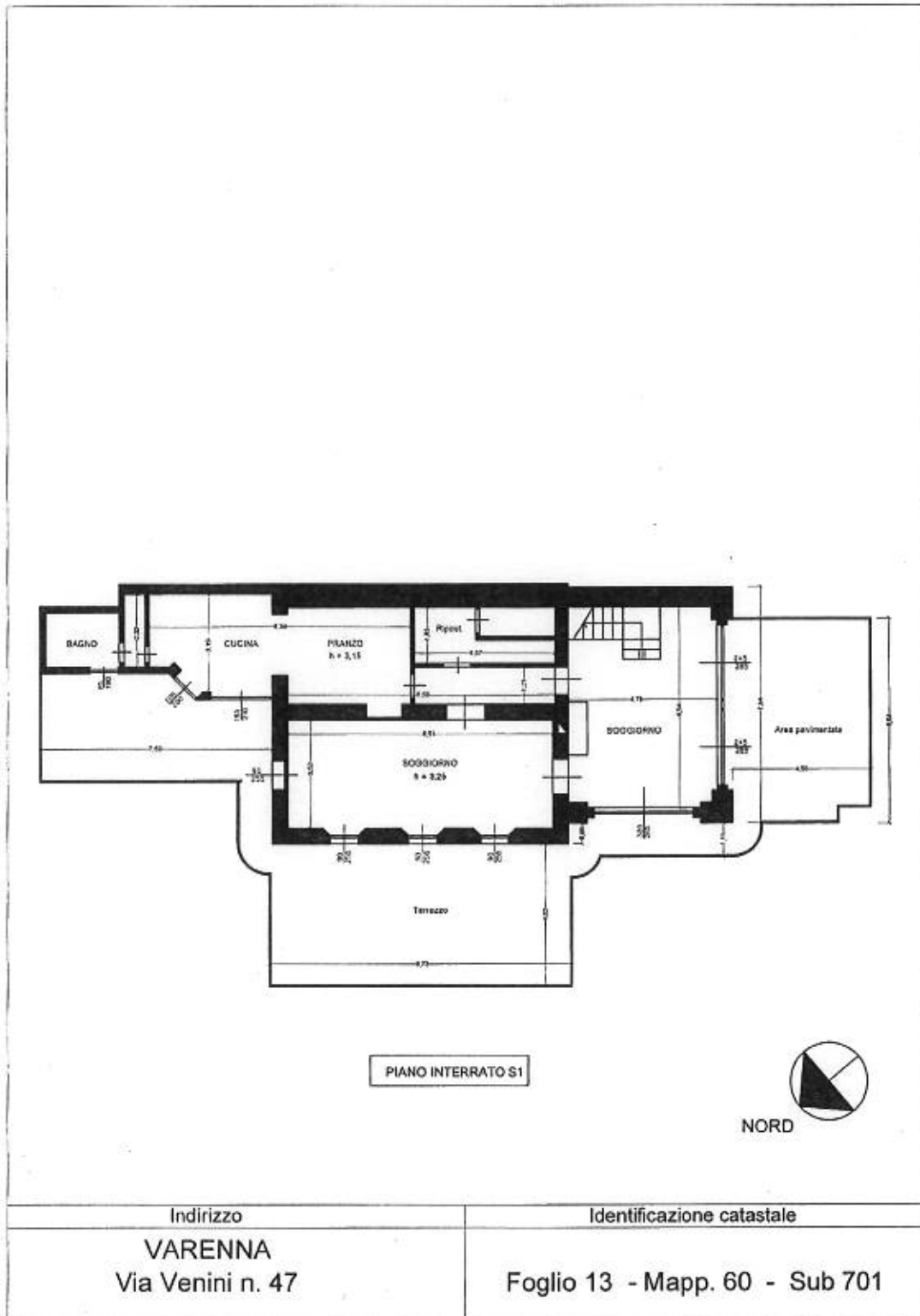


Pianta dell'immobile sub 701 con le misure rilevate dal C.T.U.

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

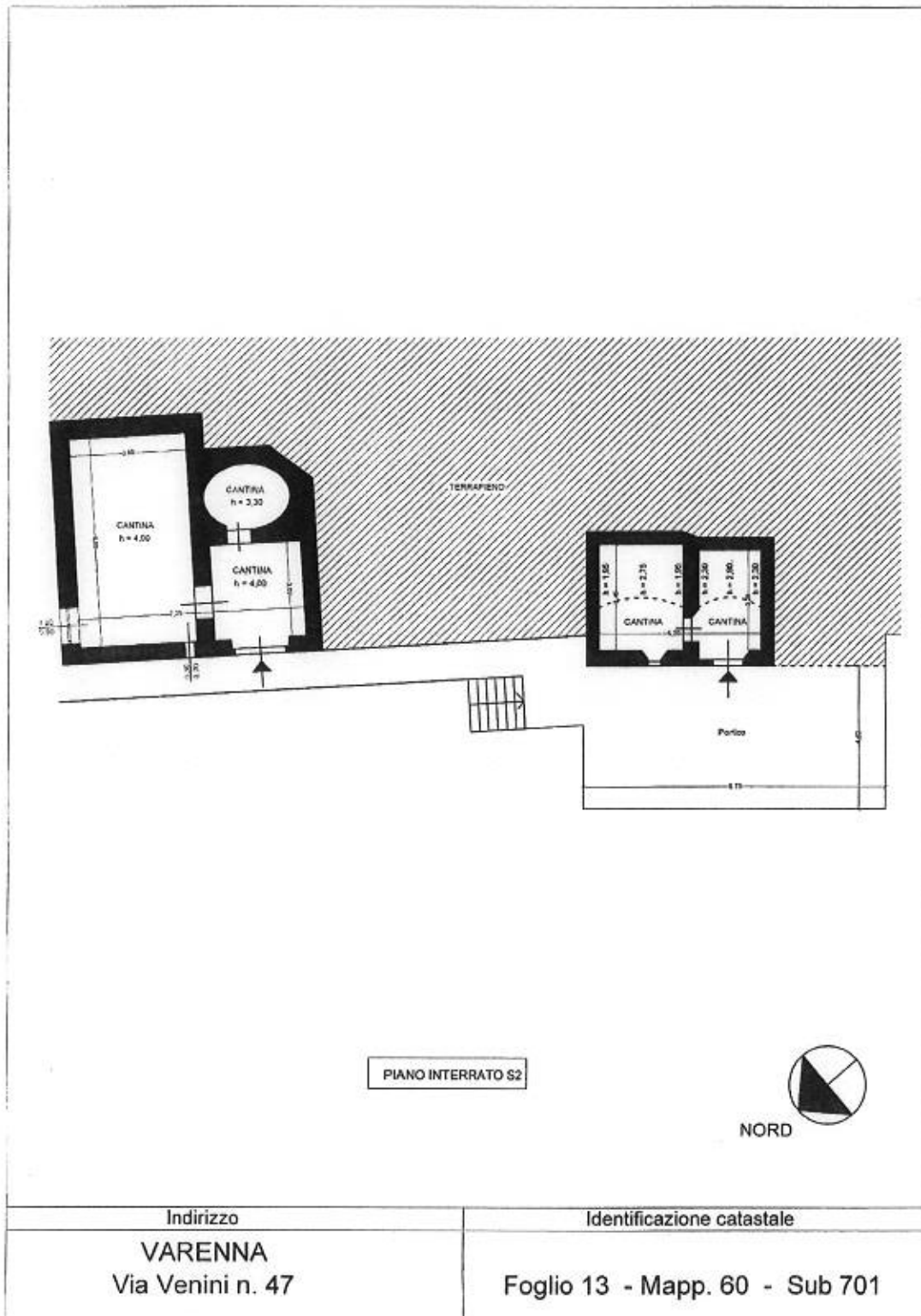


Pianta dell'immobile sub 701 con le misure rilevate dal C.T.U.

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 121 di 219





• Pianta dell'immobile sub 701 con le misure rilevate dal C.T.U.

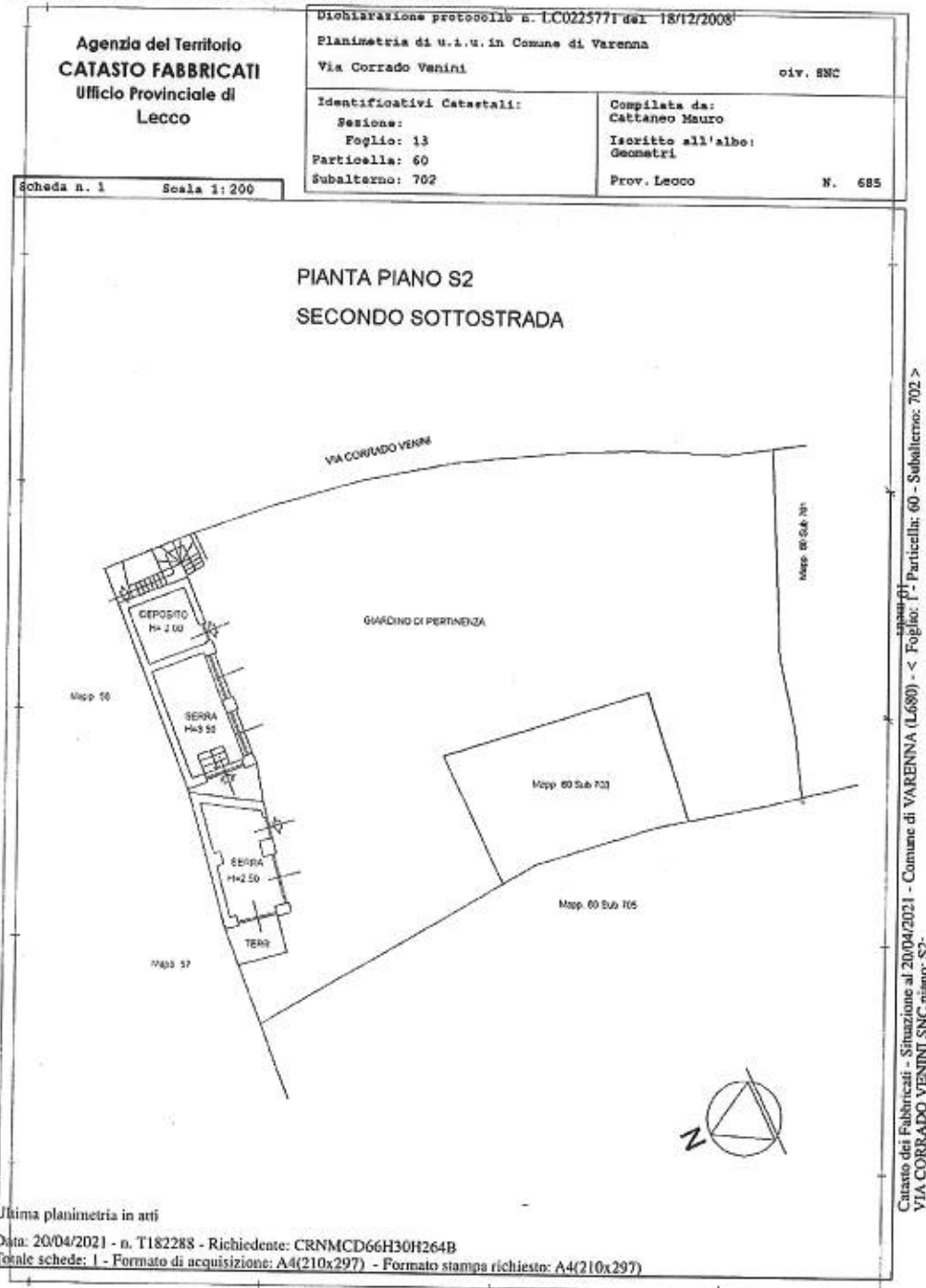
CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 122 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Data: 20/04/2021 - n. T182288 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B



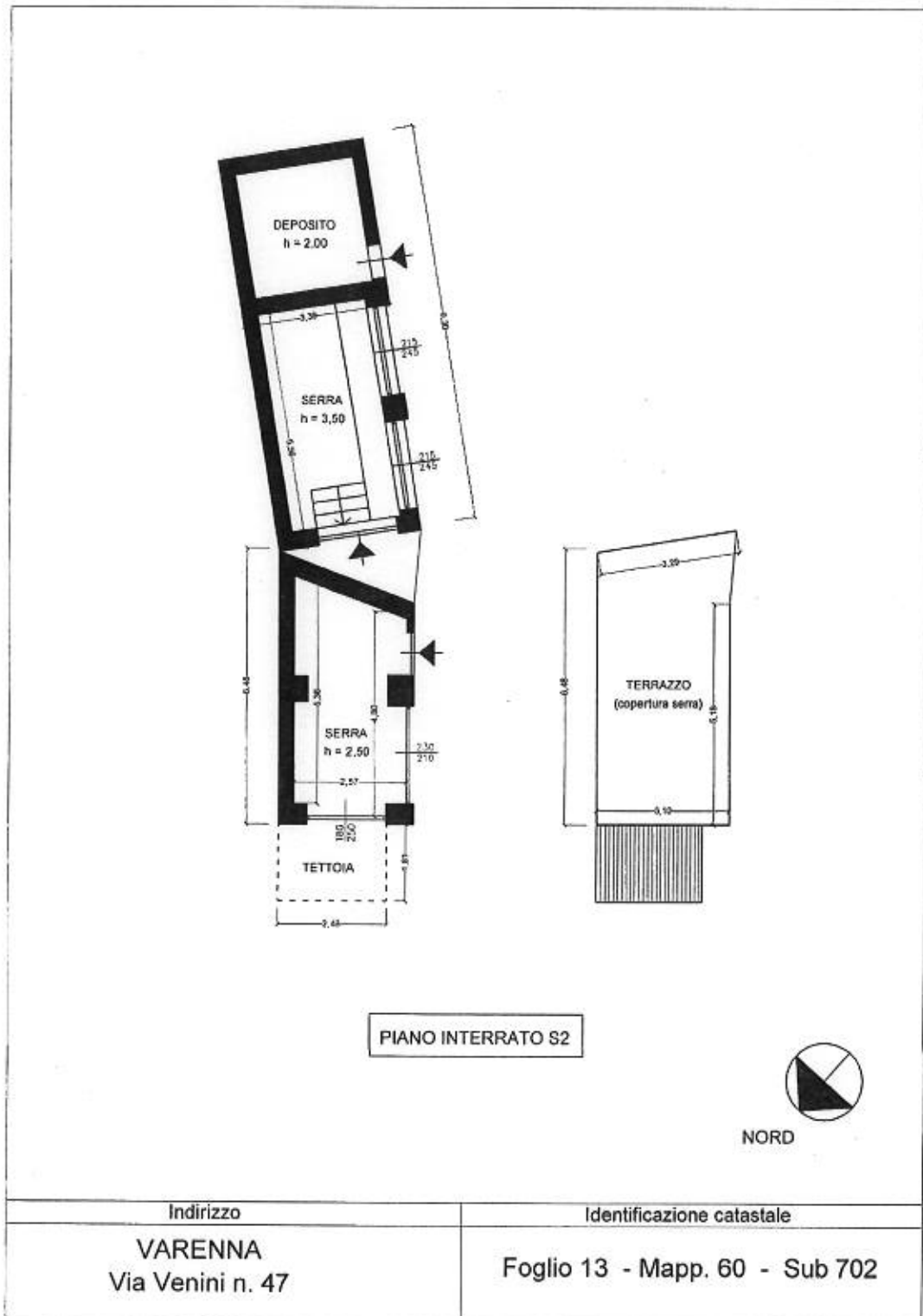
Scheda catastale dell'immobile sub 702

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Caglicro 17 Milano

Pag. 123 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



Pianta dell'immobile sub 702 con le misure rilevate dal C.T.U.

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

Data: 20/04/2021 - n. T182289 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Lecco</b>	Dichiarazione professionale n. LC0225771 del 18/12/2008 Planimetria di u.i.u. in Comune di Varenna Via Corrado Venini oiv. 35	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 13 Particella: 60 Subalterno: 703	Compilata da: Cattaneo Mauro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Lecco N. 685
Scheda n. 1      Scala 1:200		

**PIANTA PIANO S2  
SECONDO SOTTOSTRADA**

MAPP. 60 SUB 702

MAPP. 60 SUB 702      TERRAZZA      MAPP. 60 SUB 702


  

**PIANTA PIANO S3  
TERZO SOTTOSTRADA**

TERRAPIENO

TERRAPIENO      BOX (10,2 X 3)      TERRAPIENO

MAPP. 60 SUB 705



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/04/2021 - Comune di VARENNA (L680) - < Foglio: 13 Particella: 60 - Subalterno: 703 >  
 VIA CORRADO VENINI SNC piano: S3;

Ultima planimetria in atti  
 Data: 20/04/2021 - n. T182289 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Scheda catastale dell'immobile sub 703

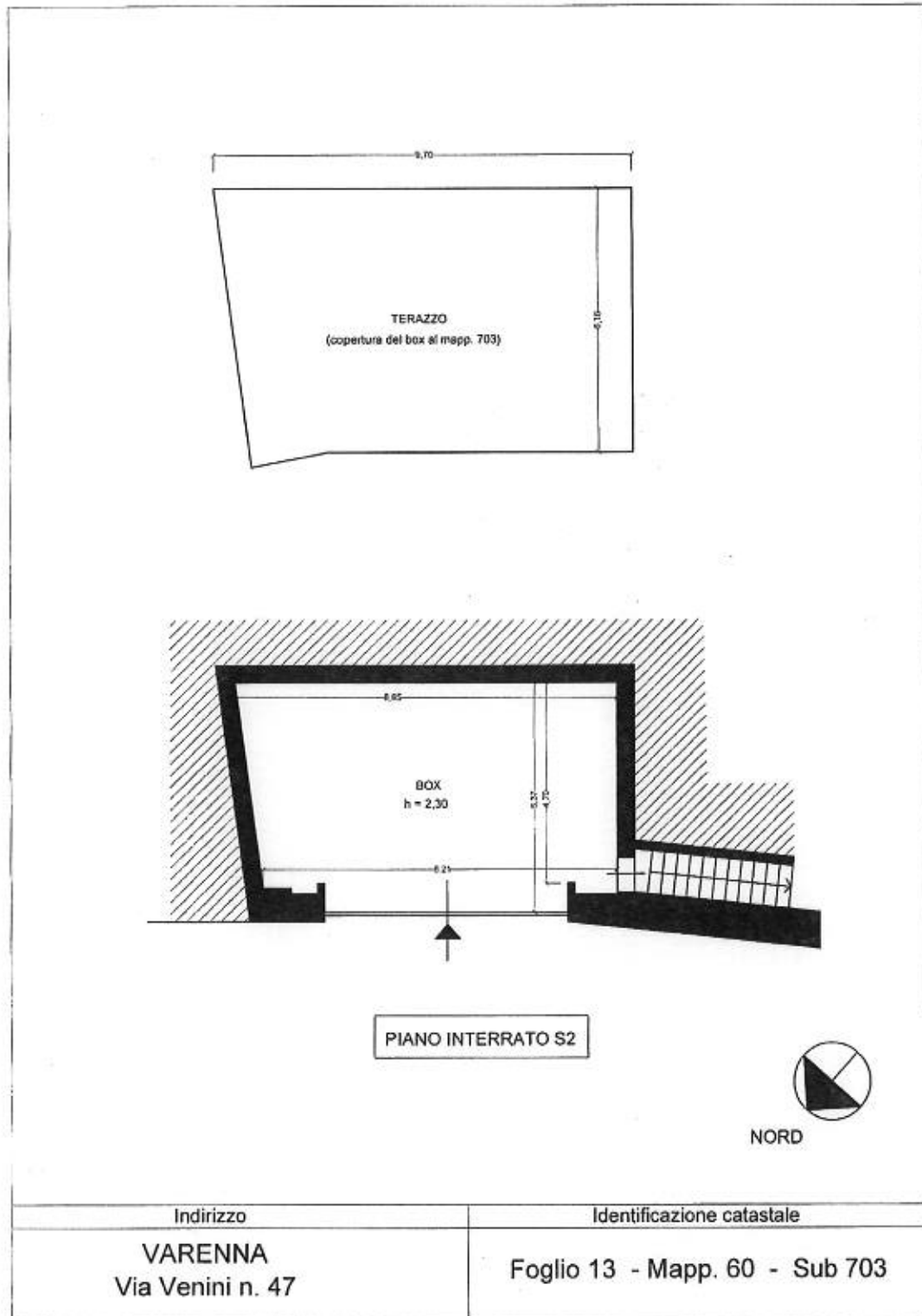
CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 125 di 219





Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



Pianta dell'immobile sub 703 con le misure rilevate dal C.T.U.

CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 126 di 219



**Caratteristiche intrinseche dei beni**

Considerata la datazione dell'edificio i tamponamenti perimetrali sono in mattoni pieni e/o in muratura portante, mentre i tavolati divisori interni sono in mattoni forati di tipo tradizionale, intonacati e tinteggiati o rivestiti con piastrelle di ceramica. Le condizioni generali dell'immobile sono buone, lo stato manutentivo discreto e non si segnalano criticità degne di nota.

Valutata la dimensione dell'immobile, il numero dei locali e le caratteristiche molto diversificate di materiali e finiture, appare ragionevole e sufficiente rimandare al rilievo fotografico riassuntivo di seguito, senza tuttavia dimenticare in termini generali che:

- i materiali utilizzati sono per lo più di pregio e buona fattura
- i pavimenti e i rivestimenti, ove non rifatti (cfr. bagni), seppur datati sono comunque di buona qualità e con soluzioni di stile;
- gli elementi decorativi e architettonici spesso impreziosiscono gli ambienti
- *Elementi di pregio*

**Villa**

Entrare nel merito di singoli elementi di pregio appare riduttivo. La villa nel suo complesso è estremamente elegante, in stile Liberty di fine '800 raffinato e coerente negli stilemi architettonici. Non si tratta di una villa comune ma di un complesso architettonico importante, armoniosamente collocato all'interno di un parco secolare e con una vista lago assolutamente eccezionale.

**Parco**

Il parco che circonda la villa è di grande pregio ambientale e riveste un interesse notevole sia per il valore storico che per la ricchezza di specie vegetali contenute. Nel 2006 il giardino è stato sottoposto a un intervento di riqualificazione importante in base al progetto curato da:

..... con l'..... La riqualificazione del parco ha permesso di eliminare gli alberi scorrettamente inseriti o mal posizionati e rivalutare molte interessanti e bellissime piante. I terrazzamenti che dispongono il terreno su diversi livelli hanno favorito l'articolazione del parco in una sequenza di inquadrature diverse sempre affacciate sulle acque del lago di Como e di grande pregio.



La disposizione di elementi architettonici e decorativi all'interno del parco è motivo di grande fascino: vialetti, scalinate, fontane, gazebo e pergolati si integrano perfettamente con il contesto.

#### **Regolarità edilizia/urbanistica e catastale, opere abusive e sanabilità**

L'immobile al momento attuale risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico: è abitabile, gli ambienti sono sani e salubri, i rapporti aero-illuminanti sono corretti, la dimensione dei locali è confacente alla loro destinazione d'uso e non sono stati accertati difetti degni di nota.

Dal punto di vista catastale la scheda corrisponde allo stato di fatto e la visura storica riporta correttamente tutti i dati.

#### **Concessioni edilizie, licenze, altre autorizzazioni, agibilità**

Il CTU ha fatto accesso agli atti di fabbrica del Comune di Varenna ma non ha recuperato la licenza originaria della costruzione.

Nell'archivio dell'Ufficio Tecnico sono state recuperate le seguenti pratiche:

- Pratica n. **30/1982**: Pratica edilizia per la costruzione del box al mapp. 703 con concessione rilasciata in data 30/09/1982.
- Pratica n. **35/1990**: Rilascio autorizzazione del 5/09/1990 per opere di manutenzione straordinaria del tetto ai sensi dell'Art. 31 L. 457/78 consistente in nuovo manto di copertura in tegole marsigliesi come le esistenti.
- Pratica n. **52-53/1991**: Allacciamento alla fognatura
- Pratica n. **71/1992**: Rifacimento copertura box e terrazzo antistante la casa con opere di impermeabilizzazione bituminosa e sostituzione della pavimentazione (quadrotti in cls galleggianti per il box e piastrelle di klinker per il terrazzo) e rinforzo della struttura portante. Parere favorevole del 11/12/1992.
- Pratica n. **23/2010**: Adeguamento igienico sanitario
- Pratica n. **15/2016**: CILA presentata in data 11/05/2016 per adeguamento impianto termico e di condizionamento.

Si precisa che in molti casi le pratiche depositate hanno protocolli e provvedimenti che si susseguono con date variabili a causa dell'iter complesso



delle procedure autorizzative che prevedono pareri di diverse commissioni trattandosi di bene sottoposto a vincolo ambientale.

**Certificazione energetica (APE), impianti tecnologici e certificazioni**

Da indagine effettuata presso l'archivio CENED della Regione Lombardia il bene **risulta essere stato certificato energeticamente** come da Legge 10/91 e successivi decreti legislativi con Attestato n. 97084 - 000025/25 valido fino al 16/07/2025 del \_\_\_\_\_ certificatore Regione Lombardia n. 3087 (Classe G).

L'impianto di riscaldamento è gas metano di tipo autonomo, centralizzato per tutti i piani. I corpi scaldanti interni sono caloriferi in ghisa tradizionali (salvo nei bagni di recente realizzazione dove risultano installati dei termo arredi) sui quali sono montate le valvole di termoregolazione. L'impianto elettrico è in parte regolarmente sottotraccia e in parte realizzato con canaline esterne a vista per estendere la dotazione e servire apparecchiature più recenti (televisioni, split interni di condizionamento, sensori o altro) o normalizzare quelle esistenti. L'impianto idrico-sanitario è funzionante in ogni parte e in normale esercizio. Non sono state segnalate anomalie, perdite o altre criticità.

Il CTU non è entrato in possesso dei certificati di regola d'arte degli impianti ma, considerata la datazione dell'immobile e la necessità di progressivi adeguamenti nel tempo, ritiene che possano essere disponibili solo attestazioni di regolarità parziali e riferite a un determinato intervento.

Per tutti gli impianti "minori" (automazione di porte e cancelli, antenna, apparecchiature elettroniche e impianti in genere) che necessitano di conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione viene svolta manutenzione ordinaria, con interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso e a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi. Ciò avviene con ditte specializzate secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore.



**Formalità, vincoli, trascrizioni ed iscrizioni, oneri gravanti sull'immobile**

Al servizio di Pubblicità Immob. dell'Agenzia delle Entrate, fatte salve le trascrizioni per atti tra vivi (divisione a stralcio, compravendita, permuta) e atti per causa morte (denunciata successione e accettazione tacita di eredità) risulta:

- domanda di divisione giudiziale al rep. n. \_\_\_\_\_ del 25/01/2021 trascritta in data 08/06/2022 ai nn. \_\_\_\_\_

**Altre informazioni**

La villa viene locata in modo variabile durante il corso dell'anno ad un costo indicativo medio di € 920,00/giorno secondo un calendario di prenotazioni che possa consentire la pulizia degli ambienti e la manutenzione ordinaria dell'immobile nel suo complesso. Secondo quanto comunicato da parte convenuta il consuntivo per l'anno **2019** ovvero l'ammontare lordo degli affitti risulta essere di complessivi € **94.672** (€ 81.042 + € 13.630). In base al calendario fornito da parte attrice e relativo all'anno corrente **2022**, la villa in meno di un anno è già stata affittata per 144 giorni, per un incasso pari a € **132.480** (144 x 920 €/g). Per quanto riguarda la redditività parte attrice lamenta altresì il mancato affitto del bilocale con accesso indipendente al piano strada.

La villa determina una rendita già nello stato di fatto e quindi nel caso di specie a parere del CTU la circostanza va ponderata e concorre alla stima, posto che non si tratta di uno scenario "potenziale e futuro".

Non si può dimenticare che la villa ed il parco già nello stato di fatto hanno costi di gestione significativi dal punto di vista economico. Basti ricordare le **utenze** (gas per riscaldamento, acqua calda, acqua, luce con due contatori, uno dedicato all'impianto di aria condizionata per le camere da letto, internet per Wifi), il **personale** necessario (colf assunta a tempo pieno per le pulizie, giardiniere per la manutenzione del giardino), le **manutenzioni** e/riparazioni ordinarie e straordinarie, l'assicurazione del fabbricato, ecc. In base ad una stima richiesta da parte convenuta e redatta dalla dott.ssa \_\_\_\_\_ nell'ottobre 2022, il costo medio di gestione e mantenimento del giardino ammonterebbe a circa € 15.000-20.000 annuo e vi sarebbero urgenti interventi di manutenzione straordinaria da prevedere.



Il CTU non ha ritenuto di verificare con precisione l'ammontare annuo di tutti i suddetti costi perché verosimilmente variabile e, in base a quanto dichiarato da parte attrice, da dividersi con i costi della ex casa del custode (con relativa porzione di giardino) un tempo tutt'uno con la villa. Tuttavia, al pari della redditività, anche la gestione ed il mantenimento della villa non possono essere taciuti e con rimando al quadro sinottico dei punti di merito dell'immobile e alla Tabella TCM 3.1.1 del 17/07/2008 (vedi premesse) il CTU ha operato quante più valutazioni possibili.

### Rilievo fotografico riassuntivo

#### VILLA ESTERNO





Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA INTERNO: P2**



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021





**VILLA INTERNO: P1**



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA INTERNO: PT**



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 135 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA INTERNO: PSI**



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA INTERNO: PS2 - Cantine**



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA ESTERNO: Terrazzi, portici, balconi**



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 138 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA ESTERNO: Locali di servizio, serre (sub 702) e box (sub 703)**



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 139 di 219





Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



**VILLA ESTERNO: Parco**



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 140 di 219



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021



CTU: Arch. Marco Bonetti - via Cagliero 17 Milano

Pag. 141 di 219







### Superficie commerciale

Di seguito viene determinata la superficie commerciale del compendio con le opportune ponderazioni. Come sarà chiaro dalle considerazioni che seguono riguardo la valorizzazione dei beni, le risultanze sono da considerarsi utili ai fini conoscitivi e possono fornire pratici riferimenti, ma non sono da ricondurre al metodo di valorizzazione dell'ordinaria moltiplica mq. superficie x €/mq. La determinazione di superfici precise e paramtrate come da catasto a parere del CTU per questo genere di immobili non ha molto significato perché la compravendita avviene quasi sempre in trattativa riservata con indicazione di massima della superficie totale residenziale, del numero di camere, della vista



lago, della darsena, del box, della piscina e di dotazioni particolari in genere, unitamente alla superficie arrotondata del parco/giardino di pertinenza esclusiva (allegato n. 21). La tabella di seguito riportata deve quindi considerarsi utile solo a fini conoscitivi.

Tipo di superficie	mq rilevati	Coeff. di ponderazione	mq per il calcolo del valore
P2°: Vani principali e accessori	120,08	1,00	120,08
P1°: Vani principali e accessori	120,08	1,00	120,08
P1°: Balconi	2,43	0,30	0,73
PT°: Vani principali e accessori	120,08	1,00	120,08
PT: Terrazzo 1	24,88	0,30	7,46
PT: Terrazzo 2	10,17	0,30	3,05
PS1: Vani principali e accessori	142,69	1,00	142,69
PS1: Terrazzo + area paviment.	107,08	0,30	32,12
PS2: Cantine	86,85	0,35	30,40
PS2: Portico	44,72	0,30	13,42
PS2: Serre e depositi	56,19	0,40	22,48
PS2: Terrazzo	20,73	0,30	6,22
PS3: Terrazzo sopra box	57,76	0,35	20,22
<b>Superficie commerciale dell'immobile arrotondata</b>			<b>639,00</b>

### Giardino

Il giardino ha una superficie di mq 1.441,00 determinata con programma Autocad sulla base del rilievo metrico dei luoghi da parte dell'agronomo che si è occupato della riqualificazione del parco. Si precisa che l'area considerata è limitata al mapp. 60 con esclusione della porzione di giardino ricompresa nell'adiacente proprietà al mapp. 1572 (ex casa del custode) e che sono stati detratti i balconi e i terrazzi (si veda la tabella che precede). Utilizzando i parametri di ponderazione di uso corrente, in rapporto alle aree ad uso residenziale la superficie del giardino potrebbe essere determinata come nella tabella di seguito:



<b>Giardino</b>			
Fino alla sup. utile immobile	639,03	0,10	63,90
Quota eccedente	801,97	0,05	40,10
	1.441,0		104,00
<b>Superficie commerciale dell'immobile arrotondata</b>			<b>104,00</b>

Come nel caso che precede il CTU ritiene che il dato dimensionale parametrato possa essere utile ma che non renda giustizia al valore reale del bene. Nel caso di specie non si deve valorizzare un giardino normale ma un grande parco di pregio ambientale, di valore storico e particolarmente ricco di specie vegetali.

Un'area armonicamente organizzata in terrazzamenti, vialetti, scalinate, fontane, gazebo e pergolati per lo più con vista lago di grande pregio e gestita da un agronomo specializzato, a parere del CTU non può essere ricondotta ad un semplice giardino pertinenziale di una villa. In casi come questo la superficie arrotondata del giardino (ovvero 1.400 – 1.500 mq) rientra tra i fattori determinanti nel corso di trattative di compravendita che, per giusta informazione, dovrebbero evidenziare ulteriori specificità quali terrazzamenti, zone attrezzate, sviluppo in piano, qualità e varietà del verde.

### **Box**

Il box ha una superficie utile di paracammento pari a 44,39 mq e una superficie lorda di 54,67 mq ma valgono le medesime considerazioni di cui ai punti che precedono. Considerata la collocazione della villa e la difficoltà di parcheggio nell'ambito del centro di Varenna, il box è sicuramente un valore aggiunto molto importante. Il locale è di ampie proporzioni, facilmente raggiungibile dall'area pubblica destinata all'imbarco sui traghetti ed ha un collegamento diretto con il parco e la villa. La terrazza soprastante è da considerarsi facente parte del giardino ed è già stata considerata.

Si segnala per giusta informazione che l'accesso alla villa dal box non è particolarmente agevole poiché è necessario superare un dislivello piuttosto significativo usando le scale del giardino.



**Valore dell'immobile allo stato attuale**

Come anticipato in premessa, contesti di particolare pregio come Varenna soggiacciono a variabili anomale, non facilmente valutabili e non solo connesse alle componenti basiche di un immobile come la superficie. Non vi è alcun dubbio riguardo il fatto che l'immobile oggetto di stima non sia semplicemente una villa, ma un edificio storico di particolare pregio, nobile per il suo impianto e le sue caratteristiche, collocato in posizione eccezionale e circondato da un parco molto importante che sviluppa a terrazze fino alla passeggiata a lago. Immobili di questo tipo non sono rari sul lago di Como o sul lago Maggiore ma rappresentano certamente degli immobili "particolari" che non possono essere presi in considerazione utilizzando criteri di stima consolidati ma asettici e inevitabilmente svianti. A parere del CTU ogni tentativo di dare una veste scientifica al metodo di stima palesa molte incongruenze e disconosce l'attività più capillare svolta dal CTU in un ambito di ricerca "insidioso" che va ben oltre la tabella della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio o i riferimenti del Borsino immobiliare facilmente accessibili a tutti.

Date le caratteristiche particolari della proprietà, per poterla valorizzare il CTU ha approfondito diverse tematiche con l'obiettivo di raccogliere quanti più elementi possibile e di riflettere sul loro "peso specifico", così da ricomporre una visione a 360° sensata ed equilibrata.

In sintesi l'analisi svolta dal CTU si è concentrata sui seguenti aspetti:

- **Consistenza**

La consistenza superficiale di immobili di prestigio non ha una valenza assoluta per il mercato perché le metrature sono sempre più che considerevoli ed eccedenti le normali necessità. Il calcolo mq x €/mq (superficie x valore in € al mq) ha scarso significato come i coefficienti di ponderazione, perché come detto la consistenza viene riassunta con grande approssimazione nell'ordine delle centinaia di mq, in termini di numero di camere e di superficie destinata a parco.

- **Dotazione**

Negli immobili di pregio, proprio per la loro natura, sono presenti particolarità che non possono essere considerate e valutate a sé stanti: è il caso di cantine



storiche, porticati e logge, depositi speciali, posti barca, giardini importanti e pertinenze in genere. La proprietà deve essere considerata nel suo insieme perché si tratta di un “unicum” inscindibile.

- Comparazione fisica

Il confronto con immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato è utile ma non dimostrativo perché ogni immobile ha molte peculiarità che sfuggono all'accostamento e alla comparazione, prima fra tutte l'appetibilità della collocazione (Laglio, Moltrasio, Argegno, Menaggio, Varenna ecc, sono tutte località che godono di *appeal* diverso da parte dei possibili compratori.).

- Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare che tratta immobili di particolare pregio come quello di specie è di nicchia, circoscritto a pochi compratori italiani e stranieri e di tipo riservato (trattative private) per custodire l'anonimato dei compratori e salvaguardare le negoziazioni. In molti casi il valore dell'immobile non viene dichiarato proprio per riservatezza.

- Compravendita

Le dinamiche di compravendita di immobili di pregio non seguono le logiche comuni perché non muovono da presupposti concorrenziali ed il mercato delle transazioni è estremamente limitato, per lo più estero. Le agenzie immobiliari - anche specializzate in beni di lusso - non sempre sono coinvolte nelle trattative in modo ufficiale perché gli intermediari (o mediatori) sono in molti casi persone fisiche che si interfacciano direttamente con la domanda e l'offerta.

- Prezzo di vendita

Non ci sono regole fisse – ovvero ambiti più o meno confinati di trattativa – e spesso si verifica uno scostamento considerevole tra la richiesta iniziale e il prezzo di vendita finale. Non sono rari i casi di trattative che fanno oscillare il valore di un immobile di prestigio nell'ordine del 15-20% con “range” di trattativa anche nell'ordine del milione di euro.

- Costi e redditività

Come già anticipato, la trattativa di compravendita di un immobile del tipo in esame non prescinde mai da un'analisi attenta costi/benefici, ovvero né da una



valutazione dei costi importanti di gestione, né dalla potenziale redditività del bene conseguente la locazione temporanea o l'affitto come location.

Il CTU ha dovuto interfacciare tutti i dati e le informazioni raccolte utilizzando quante più fonti disponibili, dalle tabelle ufficiali ai siti internet, dall'Ufficio Tecnico del comune agli operatori immobiliari della zona, dagli annunci su carta stampata a professionisti tecnici che operano sul territorio, compresi contatti telefonici personali con operatori privati che gestiscono compravendite in trattative riservate.

Proprio dalla sintesi di tutti i dati raccolti – spesso contrastanti - il CTU ha fin da subito maturato il convincimento che la stima più ragionevole del bene dovesse prevedere una “forbice” ovvero un valore minimo e un valore massimo, forbice che a parere del CTU avrebbe anche agevolato una possibile trattativa tra le parti per tentare una conciliazione; per questo motivo nella bozza della relazione trasmessa alle parti per le osservazioni il CTU ha ipotizzato un intervallo di valori minimo e massimo, non senza precisare che – per quanto sopra esposto - si trattava di ipotesi previsionali sulle quali argomentare e confrontarsi.

Le posizioni molto divergenti delle parti nel corso delle operazioni peritali e ribadite nelle osservazioni, hanno dato prova della difficoltà concreta di giungere ad una stima certa del bene. Da un lato la volontà di parte attrice di sopravvalutare il bene con valutazioni generiche e lontane dalla realtà in ragione di un'ipotesi divisionale già prevista, dall'altro la volontà di parte convenuta di deprezzare il bene per la stessa ragione mascherando con una veste “apparentemente scientifica” un metodo di stima inadeguato e che palesa assolute incongruenze, hanno confermato la convinzione iniziale del CTU.

Si rimanda all'**allegato n. 21** per alcune riflessioni.

Ciò premesso, pur non condividendo affatto nel caso di specie la locuzione “oggettivi” per parametri che lo sono solamente sul piano dimensionale (superfici misurate con laser) e viceversa per nulla sul piano economico perché del tutto opinabili (valori di mercato, qualità del bene, caratteristiche di apprezzamento o deprezzamento, comparazioni ecc), e pur considerando la determinazione di un





valore fisso un inutile esercizio perché significa tradurre con un coefficiente arbitrario la vista del lago, la tipologia della villa, le caratteristiche del giardino e altri fattori discrezionali, il CTU ha raccolto la sollecitazione delle parti e si è espresso con un valore fisso, valore che il CTU non ritiene di dichiarare corretto in assoluto per il caso di specie, ma ragionevolmente congruo.

In sintesi:

- rilevate e determinate le superfici degli immobili
- accertati lo stato di manutenzione e conservazione
- verificate le fonti disponibili emerografiche e di rete (internet)
- considerate le perizie disponibili in atti
- avuto confronti e contatti telefonici con operatori del settore attivi sul lago di Como in questo tipo di trattative
- ponderati gli aspetti sopra riportati

**il CTU ritiene che il valore di mercato più ragionevole e congruo dei beni in esame nella loro totalità sia di € 3.500.000.**

\*\*\*



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis

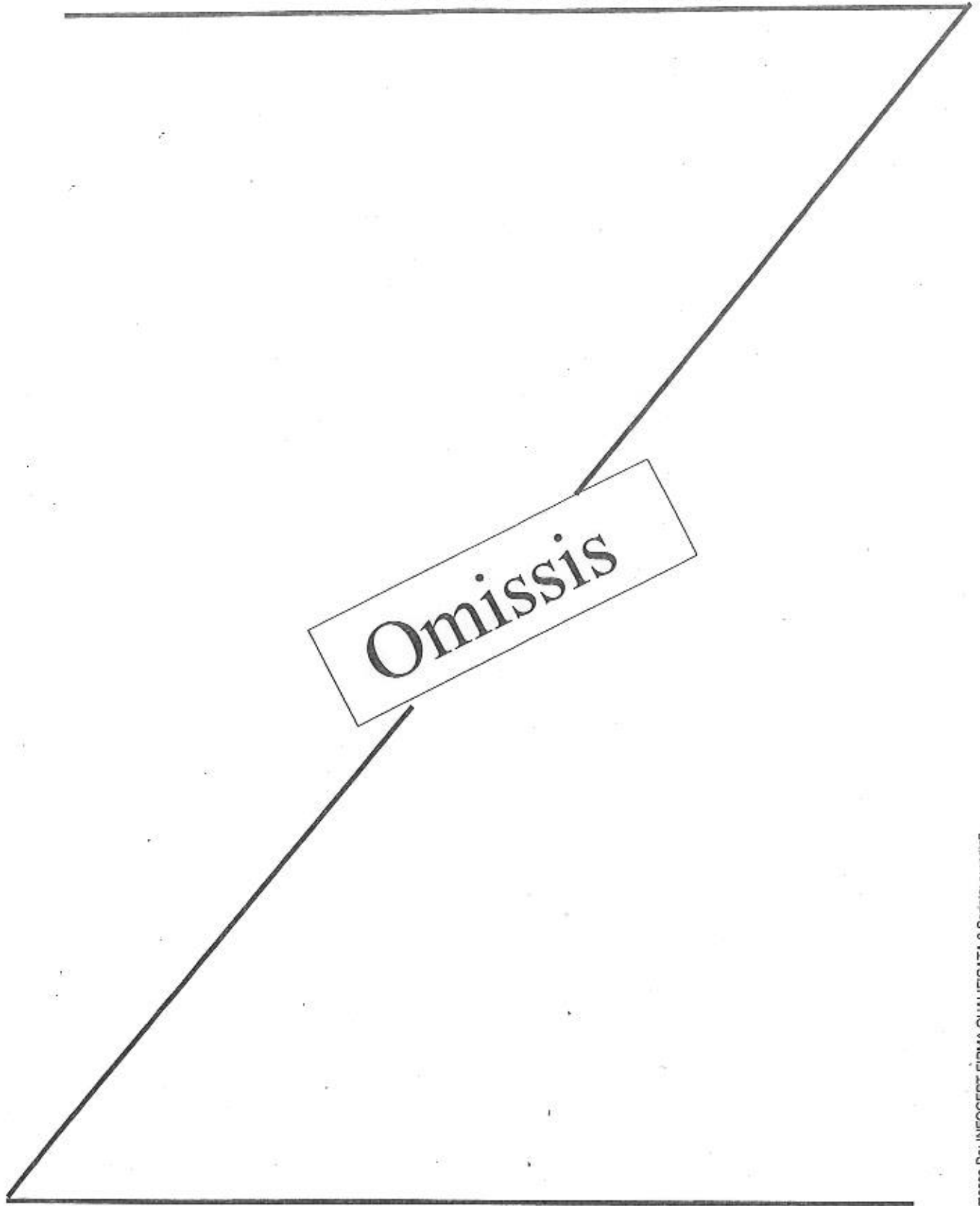


Omissis

azioni non è un metodo del tutto coerente, perché per sostenere concretamente



PROGETTO DI INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Tribunale di Milano – Sez IV Civile - Giudice Dott. Marcello PISCOPO  
Rg n. 5055/2021

**QUADRO RIASSUNTIVO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI**

n	Località	Cat.	Foglio	Mapp.	Sub.	Valore attuale
1						
2						
3						
4						
5						
6	VARENNA via Venini	A/8	1	60	701	€ 3.500.000
	VARENNA via Venini	C/2	1	60	702	
	VARENNA via Venini	C/6	1	60	703	
7						

n	Località	Caratteristica	Foglio	Part.m.	Valore attuale
8		f			

\*\*\*



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



Omissis



**5.4 RISPOSTA AL QUARTO PUNTO DEL QUESITO**

*Dica il CTU se l'immobile sito in Varenna, bene di valore notevolmente superiore al resto del compendio, sia comodamente divisibile in natura rispetto alle quote delle parti del presente giudizio.*

I criteri che hanno indirizzato il CTU nella decisione riguardo la comoda divisione dell'immobile in Varenna sono quelli riconosciuti dalle norme e così riassumibili:

- il riguardo alla natura ed alla destinazione funzionale di ciascun immobile a valle della divisione e la ponderazione dell'intero bene o dell'intera massa da dividere;
- la possibilità di attribuire a ciascun condividente un'entità autonoma e funzionale, evitando che rimanga in qualche modo pregiudicato l'originario valore del cespite, ovvero che ai partecipanti vengano assegnate porzioni inidonee alla funzione economica dell'intero;
- la creazione di beni che per effetto della separazione continuano a servire all'uso a cui sono destinati e non vengono a perdere la loro utilità, cioè la determinazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento;
- la possibilità di procedere alla divisione senza spese rilevanti o imposizioni di limitazioni, pesi o vincoli a carico delle singole quote in maniera che il frazionamento, considerato sotto l'aspetto economico e funzionale, non produca un deprezzamento degli immobili;
- l'importanza di garantire superfici sfruttabili e potenzialmente vendibili tenuto conto delle dimensioni e delle caratteristiche di forma degli immobili;
- la propensione a una divisione concretamente fattibile e che eviti la risoluzione di problemi tecnici eccessivamente costosi o dai quali possa derivare un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote;
- l'impegno a contenere quanto più possibile il ricorso a conguagli economici tra le parti anche tenuto conto dell'intera massa da dividere.



Nel caso di specie per motivare la risposta basta ricordare solo alcune delle caratteristiche della villa in Varenna:

- sia il piano primo che il piano secondo della villa sono stati concepiti come “zona notte”, dotati di camere e bagno ma non di cucina o locali tecnici;
- l'intero immobile è disimpegnato da una sola scala centrale a servizio di tutti i piani che non possono considerarsi entità autonome;
- nel corpo di fabbrica a torre i saloni sono fruibili solo attraverso la scala comune, con la sola accezione della sala posta al piano S1 accessibile anche dall'area pavimentata del giardino;
- gli impianti dell'intera villa sono di tipo centralizzato e sono al servizio di tutti i piani;
- l'area parco che circonda la villa è accessibile direttamente solo dal piano terra (livello strada) o dal piano sottostante;
- il parco non ha soluzione di continuità ed è fruibile attraverso percorsi per lo più fissati sulla base di un progetto organico d'insieme.

Considerata la natura tipologica della villa ed il suo impianto distributivo, il CTU ritiene che non ci siano interventi che possano ragionevolmente portare ad un frazionamento logico e coerente dell'immobile. La prospettiva di dividere l'immobile in base alle quote spettanti ai condividenti realizzando entità suscettibili di autonomo e libero godimento non è da considerarsi percorribile, perché non solo i costi per i lavori necessari sarebbero esorbitanti e tecnicamente molto impegnativi, ma ne deriverebbe un grave deprezzamento dell'intero immobile sia sotto il profilo economico che funzionale.

**Il CTU ritiene che l'immobile sito in Varenna NON sia comodamente divisibile in natura rispetto alle quote delle parti del presente giudizio.**

\*\*\*



**5.5 RISPOSTA AL QUINTO PUNTO DEL QUESITO**

*Indichino i CTU da ultimo ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia adoperandosi anche al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo transattivo.*

Nel corso degli incontri peritali e delle riunioni svolte non sono emersi ulteriori elementi utili ai fini della decisione.

Argomentando con i CTP e con le parti personalmente sia riguardo il valore degli immobili che la consistenza (ancor prima del valore) dei beni mobili, il CTU scrivente Arch. Bonetti ha raccolto posizioni sempre piuttosto distanti, tali da non lasciar intendere la possibilità di ipotizzare alcun accordo transattivo.

Il giorno 15 Novembre 2022 si è svolto un ultimo incontro peritale online al fine di verificare le possibilità di giungere ad un accordo transattivo tra le parti. L'Ing.

di parte attrice ha relazionato in ordine ai tentativi già svolti ed ha sostenuto che le parti avessero già trovato una soluzione di massima che contemplava tutti i beni di proprietà delle parti, ovvero anche quelli ricadenti nella procedura in capo al CTU . Il Geom di parte convenuta ha ripercorso i contatti già intercorsi tra le parti ed ha sottolineato la condotta poco lineare di parte attrice ritenendo inaccettabile il conguaglio in denaro richiesto dal signo

Come richiesto dal Gcom. il CTU ha dato la propria disponibilità a valutare una proposta di accordo di parte attrice formulata in forma scritta in tempi brevi, comunicando di provvedere a depositare il proprio elaborato finale entro il 30 novembre 2022 come disposto dal Giudice.

Fino alla data di deposito della presente relazione nessuna proposta conciliativa scritta è giunta al CTU.

\*\*\*





**6) RISPOSTE ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI ALLA BOZZA DI CTU**

Per chiarezza espositiva le osservazioni delle parti sono riassunte e riportate in carattere corsivo nei paragrafi che seguono.

**Risposte alle osservazioni di parte attrice**

Parte attrice attraverso il CTP \_\_\_\_\_ nella propria memoria (allegato n. 22) sottolinea quanto segue.

- *“(…) proprio perché trattasi di un bene importante, unico e non riconducibile al mercato medio delle transazioni, come da sempre sostenuto dall’attore, per non far torto a nessuno il giusto prezzo di detto bene sarebbe dovuto essere definito attraverso la messa in vendita dello stesso bene (…).”*

Il CTU riconosce che il valore di realizzo è quello derivante dalla messa in vendita di un immobile (e ciò a valere sempre), ma tale valore non è necessariamente quello giudicabile “giusto” perché dipendente da molteplici fattori, non ultimo dal soggetto che esegue la stima. Compito del CTU era quello di valorizzare l’immobile nello stato di fatto.

- *“(…) la stessa (riferito a stima) dovrebbe tenere in debito conto i reali prezzi di mercato decisamente superiori a cui dette proprietà attualmente vengono scambiate (...). In merito ai prezzi di mercato oggi vigenti si rimanda al sito [www.italy-sothebysrealty.com/it/destinazioni/nord/lago-di-como](http://www.italy-sothebysrealty.com/it/destinazioni/nord/lago-di-como)”.*

Il CTU non condivide l’osservazione. Nel 1976 è stata lanciata una società immobiliare del settore del lusso denominata Sotheby's. Grazie a una rete di proprietà in vendita in tutto il mondo il sito Web propone annunci immobiliari a livello globale e offre una vasta gamma di abitazioni di lusso.

Il rimando al sito di Sotheby's può considerarsi utile in termini generali ma, senza dimenticare che si tratta di un operatore immobiliare che al pari di altri ha tutto l’interesse ad amplificare il valore delle transazioni, fare un’operazione di comparazione tra beni tanto particolari e peculiarità tanto diverse a parere del CTU è un esercizio arbitrario e con poco fondamento.

- *“(…) la valutazione potrebbe portare ad una pericolosa sottostima del bene e quindi ad un danno economico per parte attrice in quanto parte cedente”.*



Il CTU non condivide l'osservazione e ritiene di aver elaborato la stima del bene tenendo in debito conto quanti più elementi possibile. Parte attrice prospetta uno scenario che non attiene all'incarico ricevuto dal CTU e gli intendimenti in merito alla possibile "cessione" del bene o ad un eventuale danno economico discendente da una sottostima non paiono pertinenti.

- *"(...) fornire il consuntivo del 2019 e non quello ultimo del 2022 fa gioco infatti ai convenuti al fine di nascondere al CTU il fatto che, come riportato da varie testate giornalistiche tra cui il Corriere della Sera, il turismo dal 2019 a Varenna è incrementato del 70%. Dall'incrocio dei calendari degli affitti dei clienti succedutisi negli anni, si evince facilmente che la villa, laddove amministrata nell'interesse di tutti i proprietari, potrebbe facilmente essere affittata per almeno 200 giorni all'anno con incassi pari a  $(920 \times 200) = € 184.000/\text{anno}$ , quindi esattamente il doppio di quanto riferito al CTU (...) si allega il calendario prenotazioni riferito all'anno corrente 2022 con affitti significativamente incrementati in numero da cui si evince che la casa in meno di un anno è già stata affittata per 144 giorni (con incassi pari a  $920 \times 144 = 132.480 €$  (...))".*

Al momento della stesura della bozza di relazione il CTU disponeva unicamente del documento fornito da parte convenuta e relativo al 2019. Il calendario relativo all'anno 2022 allegato da parte attrice con le osservazioni è ulteriore riscontro utile, perciò il CTU ha operato una integrazione alla relazione per giusta informazione.

- *"Riguardo il costo di gestione e a quello del personale i convenuti dovrebbero altresì dimostrare al CTU, conti alla mano, quanto da essi affermato (...). I costi non sono poi così ingenti come vorrebbero far credere, in quanto da dividersi con quella della ex casa del custode e relativa porzione di giardino, un tempo tutt'uno con la villa (...)"*.

Sulla base di quanto osservato in loco il CTU si è limitato a sottolineare nella relazione che la villa comporta costi di gestione piuttosto significativi per utenze, personale necessario e manutenzioni in genere, senza tuttavia verificare l'ammontare annuo di detti costi perché verosimilmente variabile. Quanto alla



ex casa del custode e relativa porzione di giardino un tempo tutt'uno con la villa, il CTU ha raccolto l'osservazione ed ha precisato.

- *“Si segnala al CTU che analogamente al terrazzo sito sopra il box, al PS3 vi è anche da aggiungere e computare nei calcoli il terrazzo rif. foglio 1 particella 1671 dimenticato dai conteggi, anch'esso quota parte della proprietà in esame, sito a copertura della ex darsena (ora passerella) (...)”.*

L'immobile identificato al foglio 1 mapp. 1670 sub 0 cui fa riferimento parte attrice non è ricompreso nell'elenco degli immobili riportati nell'atto di citazione di cui si chiede la divisione. Il CTU ha svolto il sopralluogo con i CTP e le parti e nel corso della visita ha potuto constatare che il suddetto terrazzo sito a copertura della ex darsena oggi viene utilizzato come passaggio pedonale pubblico e si trova fuori dal perimetro della villa. Per quanto è stato riferito al CTU l'immobile era in concessione demaniale e ora non lo sarebbe più, ma la sua vicenda edilizia non è stata approfondita come i rapporti tra le parti e l'Amministrazione comunale. Per questi motivi il CTU ha ritenuto di non comprendere il terrazzo nel computo delle superfici.

- *“Oltre a detto terrazzo andrebbe altresì considerato dal CTU anche il lastrico solare contornato da balaustra di circa 40 mq, la cui vista è di bellezza incommensurabile, che si trova a copertura dell'attuale sala biliardo posta nella porzione alta della villa e agilmente accessibile attraverso un modesto intervento edilizio”.*

Nello stato di fatto il lastrico solare non è accessibile, non è stato visto e quindi non è stato considerato. La possibilità prospettata di un agile intervento edilizio futuro e potenziale è altra cosa.

- *“(...) se si considerano i valori medi delle ville riportate sul sito del venditore specializzato di costruzioni paragonabili o addirittura di caratteristiche inferiori per posizione e contesto a quella oggetto di causa, scaturisce un importo di circa 14.000 €/mq”.*

Il CTU non condivide l'osservazione di parte attrice e sulla base dei dati raccolti ritiene il valore di 14.000 €/mq del tutto fuori mercato e privo di significato. È già stato chiarito che il rimando ad un operatore immobiliare può considerarsi utile in termini generali, ma nel caso di specie è proprio



l'operazione di comparazione che risulta "fragile", ovvero troppo semplicistica e opinabile. A parere del CTU occorre un lavoro di raccolta dati e informazioni molto più puntuale, senza dimenticare che nella totalità di questi casi le trattative di compravendita non si basano sul valore ordinario espresso in €/mq.

- *"(...) vi sono inoltre da aggiungere le quote di incremento di metri quadrati dei terrazzi, delle cantine, del giardino che equivalgono a 252,28 mq".*

In ordine alle superfici determinate il CTU non comprende l'osservazione poiché nella relazione ha riassunto in una tabella tutte le superfici rilevate in contraddittorio distinguendo e adeguatamente ponderando le cantine, i terrazzi, i balconi, le serre, il giardino, ecc. Poiché parte attrice ritiene correttamente il parametro di superficie elemento importante, il CTU ha meglio precisato nella relazione il proprio pensiero.

- *"(...) Allo stesso modo, se consideriamo gli effettivi valori del reddito che il bene produce, pari a due volte e mezzo quello esposto da controparte, l'importo minimo è pari a € 184.000 ad anno solare".*

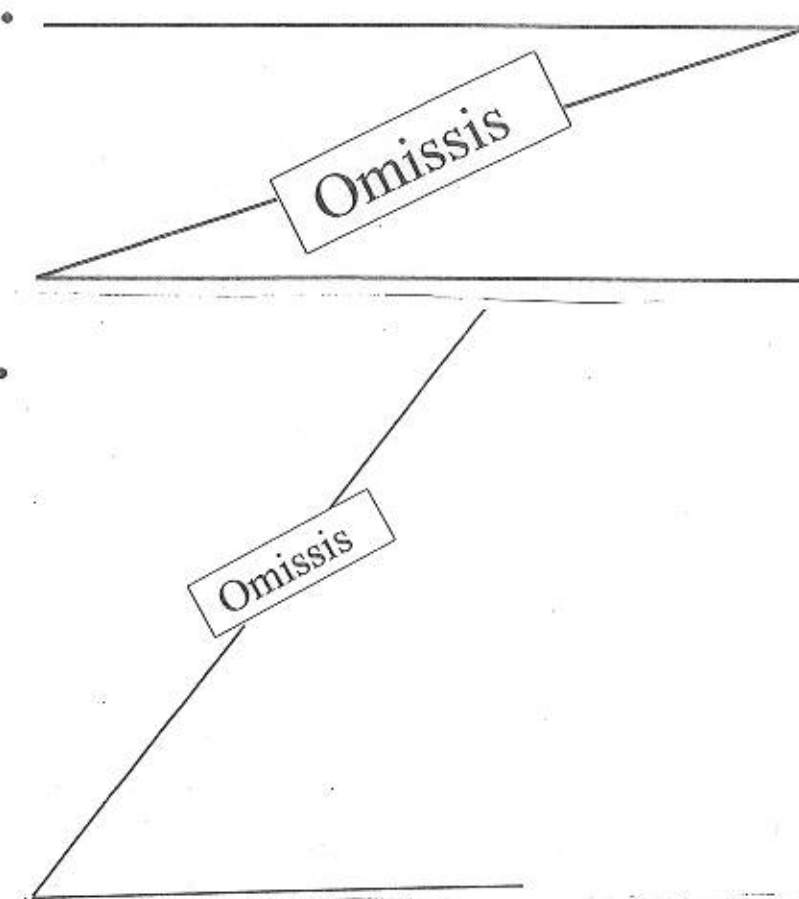
Nelle premesse delle risposte al quesito il CTU ha inserito un capitolo riguardante la capitalizzazione solo per maggiore chiarezza. Parte attrice non chiarisce quale metodo intende usare per la stima dell'immobile poiché se il parametro di comparazione è tecnico e misurabile (cioè il metro quadrato) allora il metodo è sintetico monoparametrico; se invece il parametro di comparazione è economico (il reddito annuo) allora il metodo è di tipo analitico per capitalizzazione dei redditi. Come già esposto in perizia il criterio di stima analitico muove dal presupposto che il valore ordinario dell'immobile sia pari all'accumulazione all'attualità dei redditi annui costanti posticipati e illimitati (algoritmo della matematica finanziaria), ma muove dalla mancanza sia di un riferimento al reddito ordinario costante e illimitato nel tempo, sia di un saggio di capitalizzazione che legghi tale reddito al valore.

Il CTU ritiene che il metodo sintetico opportunamente ponderato con i correttivi possa garantire stime di maggiore equità valutativa, perciò ha inserito in relazione alcuni dati relativi al "presunto" reddito annuo lordo dell'immobile (come forniti dalle parti e non accertati) solo a titolo informativo.



- *“Per tutti questi motivi si chiede come posto dal quesito che il CTU si esprima in merito alla valutazione del bene ma non con un range di valori ma con un importo preciso frutto di oggettivi parametri economici”.*

Il CTU ha raccolto l’osservazione di parte attrice e, pur non condividendo nel caso di specie la locuzione “oggettivi” per parametri che non lo sono affatto, ha determinato un importo preciso. Occorre tuttavia sottolineare che parte attrice non fornisce prova di un metodo di stima particolarmente complesso e preciso, ma si limita genericamente a chiedere al CTU di *“riconsiderare la propria valutazione economica attestandola almeno sul valore indicato (più alto nella bozza di relazione) di € 4.200.000”.*



- *“Si contesta il fatto che il CTU alla pagina 42 della relazione non abbia tenuto in conto dello stato occupativo degli immobili, come per altro richiesto dal Giudice al p.to 1 del quesito. (...)”.*



Il CTU non condivide l'osservazione. Lo stato occupativo degli immobili è stato relazionato come richiesto dal Giudice per opportuna informazione, ma nel caso di specie non ricade sul valore intrinseco dell'immobile poiché non si tratta di un'esecuzione forzata con una prospettiva di vendita. La locazione del bene incide sul suo godimento e sulla sua disponibilità immediata ma non sul valore intrinseco del bene richiesto dal Giudice che, nella procedura di cui è causa, non ha neppure demandato al CTU di elaborare un progetto divisionale.



Omissis



Omissis



Omissis





Omissis



Omissis



Omissis



Omissis

**Risposte alle osservazioni di parte convenuta**

Parte convenuta attraverso il CTP Geom.

lla propria memoria

(allegato n. 23) sottolinea quanto segue.

•

Omissis

- *"Alla pagina 6 il CTU indica come indirizzo dei beni caduti in successione in via Venini 45 – Varenna; tale indicazione risulta errata in quanto l'indirizzo corretto risulta essere via Venini 47; infatti il civico di via Venini 45 identifica altra proprietà estranea al giudizio di cui alla presente causa. La medesima*



*precisazione riguarda anche la pagina 11 della relazione preliminare con riferimento al verbale di sopralluogo dove risulta erroneamente indicato via Venini 41 anziché via Venini 47 (...)*".

Il CTU annota la correzione di parte convenuta ma sottolinea a sua volta che l'appunto non è altrettanto corretto poiché più precisamente il compendio di Varenna è composto dal sub 701 in via Venini n. 47, dal sub 702 in via Venini SNC, dal sub 703 in via Venini n. 35 (come da schede catastali allegate).



Omissis





Omissis

- *“Nella descrizione sintetica dell’immobile il CTU commette qualche imprecisione (...); non c’è corrispondenza tra la descrizione dei piani riportati a pagina 113 e quelli riportati alla pagina 183 e successivi (...)”.*

L’osservazione di parte convenuta è corretta perché ci sono dei refusi nelle didascalie delle fotografie. La descrizione dei piani della villa è stata desunta dalle schede catastali e le didascalie che riguardano le fotografie dei mobili della villa sono state uniformate per omogeneità.

- *“Con riferimento alle pratiche edilizie indicate dal CTU si precisa che alcune pratiche non riguardano l’immobile in questione”.*

Il CTU ha raccolto l’osservazione di parte convenuta ed ha stralciato dalla relazione le pratiche edilizie dichiarate non pertinenti l’immobile oggi oggetto di causa. La ragione del possibile errore risiede certamente nel fatto che nel corso dell’accesso agli atti di fabbrica presso l’Ufficio Tecnico del comune di Varenna eseguito dal CTU, sono stati rinvenuti nel fascicolo tutti i provvedimenti edilizi che hanno interessato l’intera proprietà, un tempo con consistenza diversa rispetto l’attuale.

- *“Analizzate le stime (...) lo scrivente dissente completamente dal criterio adottato dal CTU e dal valore assegnato per i motivi di seguito indicati (...) Il sottoscritto per le ragioni che verranno di seguito specificate non ritiene condivisibile l’attribuzione del valore di mercato in una fascia compresa tra un minimo e un massimo”.*

Il CTU ha ampiamente relazionato tutte le ragioni che portano a indirizzare la stima di un bene immobile particolare come quello oggetto di causa all’interno di una “forbice” di un minimo e un massimo, non ultima la possibilità di aprire a margini di trattativa tra le parti in ottica conciliativa. Tuttavia, considerata la volontà delle parti, il CTU ha determinato il valore fisso richiesto, non senza relazionare al Giudice le proprie perplessità nel merito.



- *“Il sottoscritto non concorda con il CTU quando giunge alla determinazione di un valore senza indicare i criteri e parametri oggettivi a supporto della stima. La motivazione a supporto delle valutazioni è apparente e rilegata a concetti generici (...)”.*

Il CTU non concorda con l’osservazione. Quelli che parte convenuta denuncia come *concetti generici* in realtà sono esattamente l’essenza dei ragionamenti che portano alla stima di un immobile come quello di Varenna, ragionamenti che hanno richiesto ripetuti confronti, analisi e raccolta dati. Viceversa sono proprio *i criteri e parametri oggettivi* che parte convenuta vorrebbe far credere scientifici e alla base della propria valutazione che sconfiggono dubbi e interpretazioni soggettive.

- *“Alla enunciazione di concetti generici manca qualsiasi tipo di prova e il sottoscritto CTP non ha trovato alcun elemento di riscontro a dei valori che paiono frutto di intuizioni personali non supportati da elementi concreti e oggettivi”.*

Il CTU ha svolto i sopralluoghi in contraddittorio con i CTP e quindi ritiene di non essere caduto in alcuna *intuizione personale*; lo scrivente ha accertato lo stato della villa di Varenna al pari di tutti gli immobili di cui è causa, riguardo i quali parte convenuta non muove alcuna eccezione. Sorprende la circostanza che parte convenuta insista a stimare la villa di Varenna, bene enormemente superiore agli altri, con le stesse modalità e con le stesse tabelle che si addicono a immobili comunemente disponibili sul mercato.

- *“Inoltre il CTU omette di indicare che nel caso di immobili simili a quello di analisi, nella determinazione del valore, la presenza o meno di una darsena esclusiva ricopre un fattore determinante (in alcuni casi la presenza della darsena concorre ad aumentare il valore dell’immobile anche fino al doppio dello stesso senza darsena)”.*

Il CTU ritiene di aver ampiamente descritto le caratteristiche dell’immobile. Non è stata fatta menzione della darsena perché non disponibile.

- *“(...) il CTU in contrasto al quesito assegnato dal Giudice, si è limitato ad indicare un valore minimo e un valore massimo senza fornire a supporto alcun elemento o dato oggettivo di tale stravagante e insolita valutazione. Il criterio*



*utilizzato dal CTU risulta riconducibile ad un'agenzia immobiliare e non certo ad un perito che deve pronunciarsi sul valore di un immobile”.*

Il CTU giudica gratuita e inutilmente imprudente l'osservazione, posto che la valutazione di parte convenuta della villa di Varenna allegata agli atti di causa – evidentemente basata su criteri ritenuti scientifici – risulta di circa € 500.000,00 inferiore (ovvero quasi il 20%) alla valutazione della stessa parte convenuta rivista oggi con i medesimi criteri definiti scientifici e oggettivi.

- *“Per la stima comparativa, il sottoscritto ha provveduto a prendere in considerazione i prezzi degli immobili pubblicati dalla Banca dati dell’Agenzia del Territorio e dal Borsino immobiliare, come da prospetti sotto riportati con riferimento alla tipologia “ville/villini”.*

Parte convenuta fa quello che il CTU ha fatto per tutti gli immobili in Milano, ovvero riporta i dati della Banca dell’Agenzia del Territorio e del Borsino immobiliare. A parere del CTU tuttavia, per la valutazione dell’immobile in Varenna l’approccio di parte convenuta è sbagliato per due ragioni essenziali: da un lato perché la tipologia “ville/villini” non può essere in alcun modo associata al bene oggetto di stima in quanto oggettivamente deprezzante, dall’altro perché a differenza di contesti facilmente riconoscibili e tipologie di immobili che vantano una serie storica di dati reperibili e valutabili, il caso di specie si colloca in un ambito esattamente contrario: 2 o 3 immobili analoghi a Varenna, diversi sul lago di Como ma variamente distribuiti, per lo più databili 1700-1800 e senza alcuna serie storica di dati.

- *“(…) il valore medio indicato pari a 2.330 €/mq al fine di poter essere rapportato all’immobile in questione, dovrà essere opportunamente ragguagliato e ponderato con degli appropriati coefficienti di merito/qualità; coefficienti che risultano fissati dal Borsino Immobiliare della città di Como e Provincia come da prospetto sotto riportato”.*

A parere del CTU parte convenuta si spende nel tentativo di rendere quanto più credibile e scientifico possibile il proprio metodo senza riconoscere la concreta inconsistenza del metodo e l’assoluta opinabilità dei parametri di riferimento. Così accade per esempio che nel prospetto utilizzato parte convenuta consideri il coefficiente di qualità 1,05 in ragione della *“presenza del giardino”* a fronte





di un giardino di oltre 1.400 mq vincolato, di pregio ambientale, di valore storico e particolarmente ricco di specie vegetali, organizzato in terrazzamenti, vialetti, scalinate, gazebo e pergolati per lo più con eccezionale vista lago, ovvero non propriamente il semplice giardino pertinenziale di una villa. Del resto appare singolare che parte convenuta da un lato valorizzi il giardino come una semplice pertinenza della villa e dall'altro incarichi appositamente un agronomo per un censimento specialistico del verde e delle varie essenze presenti al fine di stimare i costi di gestione del medesimo giardino. A parere del CTU utilizzare un prospetto con coefficienti di qualità che contempra voci come immobili di edilizia economica-popolare, abitazioni senza doppio servizio, abitazioni senza balconi, edifici senza parcheggio condominiale ecc, è fuori contesto e irragionevole perché, si ribadisce, prospetto del Borsino fondato sul parco immobiliare comune e ordinario, presente sul territorio in massima parte. Per tutte le considerazioni sui criteri di valutazione il CTU rimanda alla relazione peritale.

- *“(...) il valore dell'immobile è determinato in mq 770 x 2.330 €/mq x 1,68 ovvero per arrotondamento € 3.000.000”.*

Prescindendo dal giudizio già espresso in ordine al metodo utilizzato, a parere del CTU parte convenuta conferma tutte le perplessità già sottolineate con una condotta poco lineare per molteplici ragioni:

- non si comprende per quale motivo la superficie complessiva del compendio utilizzata da parte convenuta sia pari a mq 770 contemplando arbitrariamente la superficie del box al 50%, operazione singolare posto che il box per sua natura viene sempre considerato a parte e non ragguagliato alla superficie residenziale;
- non si comprende per quale motivo il coefficiente di moltiplicazione del valore al mq sia 1,68. Nella tabella di parte convenuta il coefficiente parziale per *“finiture di qualità”* (1,05) è riportato erroneamente due volte; ne consegue che il coefficiente finale corretto sia 1,60 e non 1,68 e quindi il valore dell'immobile pari a € 2.870.000 (ovvero mq 770 x 2.330 €/mq x 1,60) e non € 3.000.000;



- non si comprende per quale motivo parte convenuta nella perizia già depositata in atti ritiene che *“tenuto conto del contesto, della tipologia, della destinazione, dell’ubicazione ecc, si ritiene opportuno utilizzare un valore medio di mercato di 3.500 €/mq in linea con le quotazioni pubblicate”* da cui un valore dell’immobile di € 2.564.000 (pag. 31 perizia CTP fascicolo di parte convenuta), facendo riferimento al portale di internet immobiliare.it e non alle fonti ufficiali successivamente richiamate;
- non si comprende perché parte convenuta allegghi alle proprie osservazioni la relazione di stima dell’agenzia Domus (allegato 2), posto che si contesta al CTU una valutazione che *“risulta riconducibile ad un’agenzia immobiliare e non certo ad un perito (...)”*. L’agenzia Domus non opera alcun straordinario calcolo scientifico ma si limita a fornire un valore minimo, uno medio e uno massimo ove i coefficienti di ponderazione *“sono il frutto di conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare”* (cfr. allegato 2);
- non si comprende perché, a fronte di quello che parte convenuta vorrebbe far credere un metodo scientifico, il valore espresso in €/mq sia inizialmente 3.500 e poi diventi 3.900 (ovvero € 3.000.000 : 770 mq), senza dimenticare l’allegazione della perizia Domus che attesta il valore massimo a 2.660;

Il CTU ribadisce il proprio pensiero e ritiene che la condotta alterna di parte convenuta dimostri chiaramente tutte le criticità di una stima che non è riconducibile ad un immobile ordinario.

- *“Per la stima analitica per capitalizzazione dei redditi, prendendo in considerazione il reddito annuale lordo di circa € 105.000 corrispondente ad un canone mensile lordo di circa € 8.750/mese; prendendo in considerazione un tasso di capitalizzazione medio del 3,5% (...) il più probabile valore attuale di mercato del compendio immobiliare oggetto di analisi, può essere determinato come segue (...)”*.

Il CTU non condivide l’argomentazione di parte convenuta per due ragioni. Primariamente perché il CTU nelle premesse delle risposte al quesito ha inserito un capitolo apposito riguardante la capitalizzazione chiarendo i limiti di tale metodo di stima e precisando di preferire un metodo sintetico



ritenendolo di maggiore equità valutativa. In secondo luogo parte convenuta commette proprio l'errore paventato dal CTU. Il modello di stima analitico non è affidabile ed è praticamente inapplicabile poiché l'impossibilità deriva dalla mancanza sia di un riferimento al reddito ordinario, sia di un saggio che leghi tale reddito al valore. Come spiegato in relazione, oltre all'ipotesi basilare di avere un reddito costante e illimitato nel tempo (non applicabile), il procedimento presenta il limite del saggio di capitalizzazione (dato economico autonomo) la cui variazione, anche solo di mezzo punto percentuale, determina significative variazioni del valore di stima. Parte convenuta fa esattamente quello che il CTU ha screditato, ovvero assegna un saggio di capitalizzazione *ad hoc*: così facendo in realtà non è il saggio di capitalizzazione che fa risultare il valore, ma è quest'ultimo, già noto (o comunque ipotizzato) a chi esegue la stima, a suggerire il saggio necessario.

- *“(...giardino...) la dott.ssa Oggioni, precisa che il relativo costo in relazione al valore dello stesso risulta essere del 4% per la manutenzione ordinaria e del 20% per la manutenzione straordinaria. In particolare le manutenzioni straordinarie (da considerarsi in un piano triennale di opere) risultano essere di grande impatto sulla economia complessiva del giardino di pertinenza del compendio immobiliare”.*

Il CTU prende atto della relazione della dott.ssa agronoma Oggioni allegata alle osservazioni ma, rilevando da un lato l'analisi della vegetazione e dei manufatti architettonici come delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al giardino, non comprende dall'altro il senso della stima economica del giardino (*“Stimando parametricamente il valore del giardino in € 420.000 si può affermare che ...”*). Il valore attribuito al solo giardino (?) appare frutto di un'operazione svolta “al contrario” muovendo dalla determinazione del costo delle opere di manutenzione ordinaria annue stimate indicativamente pari a € 15.000-20.000 (range del 35% circa ?) e di una incidenza che si considera media (?). Il CTU non dubita sugli interventi di manutenzione suggeriti o prospettati sul giardino, ma ritiene del tutto arbitraria e priva di fondamento l'incidenza sul valore del solo giardino.



- *“(...) dal valore di mercato del compendio immobiliare bisogna detrarre i costi relativi alla manutenzione straordinaria che ammontano a circa € 80.000 (valore giardino circa € 400.000 x 20% = € 80.000); il valore attuale di mercato del compendio immobiliare risulta essere di complessivi € 2.900.000”.*

L'operazione di parte convenuta finalizzata a deprezzare la villa di Varenna non può essere condivisa. Il costo ipotizzato per la tenuta del giardino è un dato utile di riflessione, ma è uno dei costi già evidenziati dal CTU nella relazione e che, al pari delle varie utenze, del personale, degli interventi di manutenzione ciclicamente necessari ecc concorrono a qualificare l'immobile. Analogamente la villa viene locata in modo variabile durante il corso dell'anno ad un costo indicativo medio di € 920,00/giorno e quindi determina già nello stato di fatto una rendita non irrilevante, circostanza che a sua volta concorre a qualificare l'immobile. Il valore attuale dell'immobile sconta i costi del suo mantenimento e conta gli utili della sua locazione.

- *“Non si può fare a meno di sottacere come ulteriori elementi di deprezzamento del valore la presenza dell'imbarcadero dirimpetto alla villa con traghetti che nel semestre di maggiore fruibilità della villa (mesi da aprile a settembre) attraccano per il carico e scarico di veicoli con frequenza ogni 30 minuti e senza spegnere i motori che causano emissioni maleodoranti di petrolio combusto e fastidiosissimi rumori; criticità che probabilmente è sfuggita all'attenzione del CTU (...)”.*

Il CTU ha svolto il sopralluogo nel mese di marzo e non ha potuto constatare quanto lamentato da parte convenuta. Lo scrivente non dubita del fatto che durante la stagione estiva vi sia maggiore frequenza di attracco dei traghetti per lo scarico di veicoli, come non dubita della presenza di un numero molto più elevato di turisti; pare tuttavia una circostanza non solo ovvia, ma avverso quanto lamentato, una riprova del valore importante della località e dell'appeal che la stessa ha sui turisti. Senza dimenticare che la villa si trova a circa 100 mt in linea d'aria rispetto all'imbarcadero ed è posizionata ad una quota decisamente più alta rispetto al lago (si vedano fotografie in relazione), e che l'imbarcadero si trova proprio collegato al percorso che consente di raggiungere comodamente il box a servizio della villa a circa 150 metri.

\*\*\*



**7. CONCLUSIONI**

- Il valore attuale complessivo del compendio immobiliare è stimato \_\_\_\_\_  
(si veda la tabella riassuntiva di pagina \_\_\_\_\_ per il dettaglio).
- Il valore del compendio immobiliare in \_\_\_\_\_ ai fini della stima del valore delle quote della società \_\_\_\_\_ determinato come segue:
  - Valore all'attualità = € \_\_\_\_\_
  - Valore al momento dell'apertura della successione = \_\_\_\_\_
- Il valore attuale dei beni \_\_\_\_\_ li riconosciuti da entrambe le parti come appartenuti alla de cuius è stimato \_\_\_\_\_ CTU precisa che la risposta al quesito elaborata sulla base della documentazione in atti e guidata dal contraddittorio delle parti non è certa e potrebbe essere parziale.

\*\*\*

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Milano 24/11/2022

**Il C.T.U.**  
**Arch. Marco BONETTI**



**ELENCO ALLEGATI**

- Allegato n. 1 Verbale dell'incontro peritale online del 07/02/2022
- Allegato n. 2 Mail del CTU del 09/02/2022
- Allegato n. 3 Sopralluogo presso gli immobili in Varenna (LC) del 7/03/2022
- Allegato n. 4 Sopralluogo presso gli immobili in \_\_\_\_\_ il 18/03/2022
- Allegato n. 5 Sopralluogo presso gli immobili in \_\_\_\_\_ il 04/04/2022
- Allegato n. 6 Documentazione richiesta inviata da parte convenuta del 11/04/2022
- Allegato n. 7 Sopralluogo presso gli immobili in \_\_\_\_\_ 2/05/2022
- Allegato n. 8 Documentazione richiesta inviata da parte convenuta del 18/05/2022
- Allegato n. 9 Concessa proroga da parte del Giudice in data 30/05/2022
- Allegato n. 10 Sopralluogo presso gli immobili in \_\_\_\_\_ il 17/06/2022
- Allegato n. 11 Incontro peritale on-line in remoto del 20/06/2021
- Allegato n. 12 Incontro peritale on-line in remoto con CTU \_\_\_\_\_ del 29/06/2022
- Allegato n. 13 Concessa proroga da parte del Giudice in data 7/07/2022
- Allegato n. 14 Incontro peritale on-line in remoto del 15/11/2022
- Allegato n. 15 Visure storiche catastali
- Allegato n. 16 Ispezioni ipotecarie a campione
- Allegato n. 17 Contratti di locazione o comodato
- Allegato n. 18 APE (attestazione prestazione energetica)
- Allegato n. 19 Valori dei terreni Agenzia del Territorio
- Allegato n. 20 Documenti di fabbrica
- Allegato n. 21 Documentazione commerciale sul valore delle ville sul lago di Como
- Allegato n. 22 Osservazioni alla bozza di CTU dell'Ing. \_\_\_\_\_ parte attrice
- Allegato n. 23 Osservazioni alla bozza di CTU del Geom. \_\_\_\_\_ di parte convenuta





TRIBUNALE DI MILANO

Sezione IV civile

R.G. n. 5055/2021

Giudice: Dott. Nicola Fascilla

Oggi 7 febbraio 2022 alle ore 11.00 sono iniziate le operazioni peritali relative al procedimento in oggetto. Sono presenti in collegamento remoto i CTU dott.ssa arch. Marco Bonetti (indirizzo e-mail: mbonetti@fastwebnet.it), (indirizzo e-mail: ) per l'attore

(indirizzo e-mail: ) per i convenuti, la dott.ssa

(indirizzo e-mail: ) Ctp di parte attrice per la consulenza contabile, il dott. (indirizzo e-mail: ) Ctp di parte convenuta per la

consulenza contabile nonché l'ing. (indirizzo e-mail: )

Ctp di parte attrice per la consulenza immobiliare. È altresì presente l'ing (indirizzo e-mail )

Assente il geon a Ctp di parte convenuta per la consulenza immobiliare.

Il CTU Dott.ssa legge preliminarmente il quesito posto dal Giudice nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico peritale, quesito che qui viene riportato:

*"I consulenti del Tribunale, esaminati gli atti e i documenti di causa, acquisita la documentazione ritenuta necessaria anche presso i competenti uffici della pubblica amministrazione nonché presso la società ai quali sin d'ora si ordina, ai sensi dell'art. 213 c.p.c., di fornire a Marco Bonetti e i tutte le informazioni ed i documenti che questi richiederanno consentendogli di estrarne copia), sentite le parti e gli eventuali consulenti di queste ritualmente nominati,*

- 1) Descrivano il patrimonio immobiliare oggetto di causa, e ne indichino il valore attuale di mercato (specificando gli indici utilizzati per tale calcolo), avuto riguardo anche:**

- all'eventuale sussistenza di diritti reali vantati da terzi sui medesimi;*
- agli eventuali rapporti di locazione o affitto o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, comunque incidenti sul godimento degli immobili in divisione;*
- alla presenza delle dovute autorizzazioni o licenze amministrative ed al regolare accatastamento degli immobili stessi;*
- 2) Effettuino una stima dei beni mobili sicuramente rientranti nella \_\_\_\_\_;**
- 3) effettuino una stima del valore delle quote dell' \_\_\_\_\_, con riferimento sia al momento dell'apertura della successione sia al momento della CTU, tenuto conto della incidenza fiscale rispetto all'eventuale scelta di cessione quote;**
- 4) dicano i CTU se l'immobile sito in Varenna, bene di valore notevolmente superiore al resto del compendio, sia comodamente divisibile in natura rispetto alle quote delle parti del presente giudizio;**
- 5) Indichino, da ultimo, ogni altro elemento utile ai fini della decisione della controversia adoperandosi anche al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo transattivo."**

Successivamente viene analizzata la documentazione prodotta agli atti e viene discusso il quesito.

L'arch. Bonetti comunica che siccome il quesito tratta questioni differenti ritiene che, per quanto lo riguarda, vadano fatte riunioni con i soli consulenti di parte immobiliare; prosegue dicendo che in assenza di un inventario dei beni mobili preciso redigerà e condividerà con i tecnici un elenco dei beni da esaminare e valutare, per individuare una linea comune con i Ctp. Prosegue dicendo che, nel caso in cui i beni mobili siano particolari o di particolare valore, valuterà con i Ctp la possibilità di avvalersi di stimatori specializzati in determinate valutazioni, ad esempio gemmologi. Operativamente farà prima i sopralluoghi agli immobili, in primis quello in Svizzera perché funzionale alla Ctu contabile; ritiene importante la verifica degli atti di fabbrica, il cui reperimento tramite accesso agli atti appare problematico in termini di tempo, quantomeno a Milano. Ritiene che



il tutto vada quindi valutato con riferimento al catastale, sempre che non emergano difformità urbanistiche palesi.

Il dott. \_\_\_\_\_ precisa che la società svizzera ha in pancia tre appartamenti ma le azioni danno un diritto d'uso per un'unica unità immobiliare a ogni singolo pacchetto azionario; dal punto di vista urbanistico c'è l'amministratore, un avvocato, che potrà certificare che l'immobile è in ordine. Prosegue dicendo che da un punto di vista fiscale i soci sono tutti residenti in Italia e che sono state rivalutate le quote di proprietà e ciò ha portato il valore delle stesse ad euro 800.000,00; scopo della società è attualmente il funzionamento e non la vendita con distribuzione o la messa in liquidazione della stessa. Il \_\_\_\_\_ chiede perché debba essere valutato l'immobile sito in Svizzera atteso che non è entrato in successione e che è invece caduta nella stessa la quota di  $\frac{1}{4}$  delle 16 azioni; ritiene quindi che l'immobile in questione non debba essere oggetto di valutazione. Il CTU comunica che la valutazione delle azioni deve necessariamente passare da quella dell'immobile atteso che quest'ultimo è un asset della società svizzera e che la valutazione delle azioni deve passare in primis dalla valutazione dell'immobile. La \_\_\_\_\_ comunica che ritiene debba essere posta particolare attenzione al fatto che si è in presenza di una fiscalità importante e che tale fatto dovrà essere considerato. \_\_\_\_\_ pone l'attenzione sul fatto che non si tratta di una proprietà immobiliare ma le azioni della società svizzera danno un diritto d'uso del bene immobile. Prende la parola l'arch. Bonetti che afferma che in primis andrà valutato il bene e poi potranno essere fatte tutte le distinzioni del caso; prosegue dicendo che si è ancora in una fase embrionale per cui per ora andrà fatta la valutazione degli immobili.

Stante il fatto che il quesito prevede altresì che i CTU si adoperino anche al fine di consentire alle parti di raggiungere un accordo transattivo si segnala che, una volta che si avrà un quadro più completo della situazione, verrà sottoposta alle parti un'eventuale proposta. Le parti concordano.

Il CTU \_\_\_\_\_ segnala che la documentazione agli atti relativa alla società svizzera appare estremamente scarna e chiede a parte convenuta cosa è in grado di produrre; il dot \_\_\_\_\_ dice che la base di qualsiasi ragionamento è la perizia di rivalutazione del 2010 condivisa da tutti e

che è stata oggetto di affrancamento con il pagamento delle imposte ..... afferma che la perizia è contestata essendo un documento di parte e se si è giunti ad una CtU è perché non vi è condivisione su tale documento. La ..... afferma che la sua parte contesta la validità e bontà di tale perizia.

Il ..... comunica che la perizia ha valore per l'affrancamento delle quote ai fini del capital gain; il CTU chiede a quando si riferisce l'affrancamento ed i ..... i precisa che è del 2010. .... ribadisce che ritiene che il documento in questione non abbia alcun valore, essendo di parte; l'..... afferma che vale solamente per l'affrancamento ai fini di un'agevolazione sulla tassazione di eventuali plusvalenze.

L'avv. Mariniello segnala che i documenti relativi alla rivalutazione sono il n. 23 e il n.24 prodotti da parte convenuta con la memoria del 26 luglio 2021.

La prossima riunione peritale con i consulenti contabili avrà luogo il 17 febbraio 2022 ore 12.00.

Il CTU precisa, infine, che il termine per la trasmissione delle bozze di consulenza alle parti è stato fissato al 7 giugno 2022, il termine assegnato ai Ctp per la trasmissione di eventuali osservazioni è stato fissato al 30 giugno 2022 ed il termine per il deposito della relazione finale con eventuali osservazioni pervenute e repliche del CTU è stato fissato al 31 luglio 2022.

Alle ore 11.45 la riunione peritale viene chiusa.

L.F.S.

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Il C.T.U. Arch. Marco Bonetti \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ .coni \_\_\_\_\_

TRIBUNALE di MILANO

RG. 5055/21

Sez. IV CIVILE Dott. Fanella

... contro ...

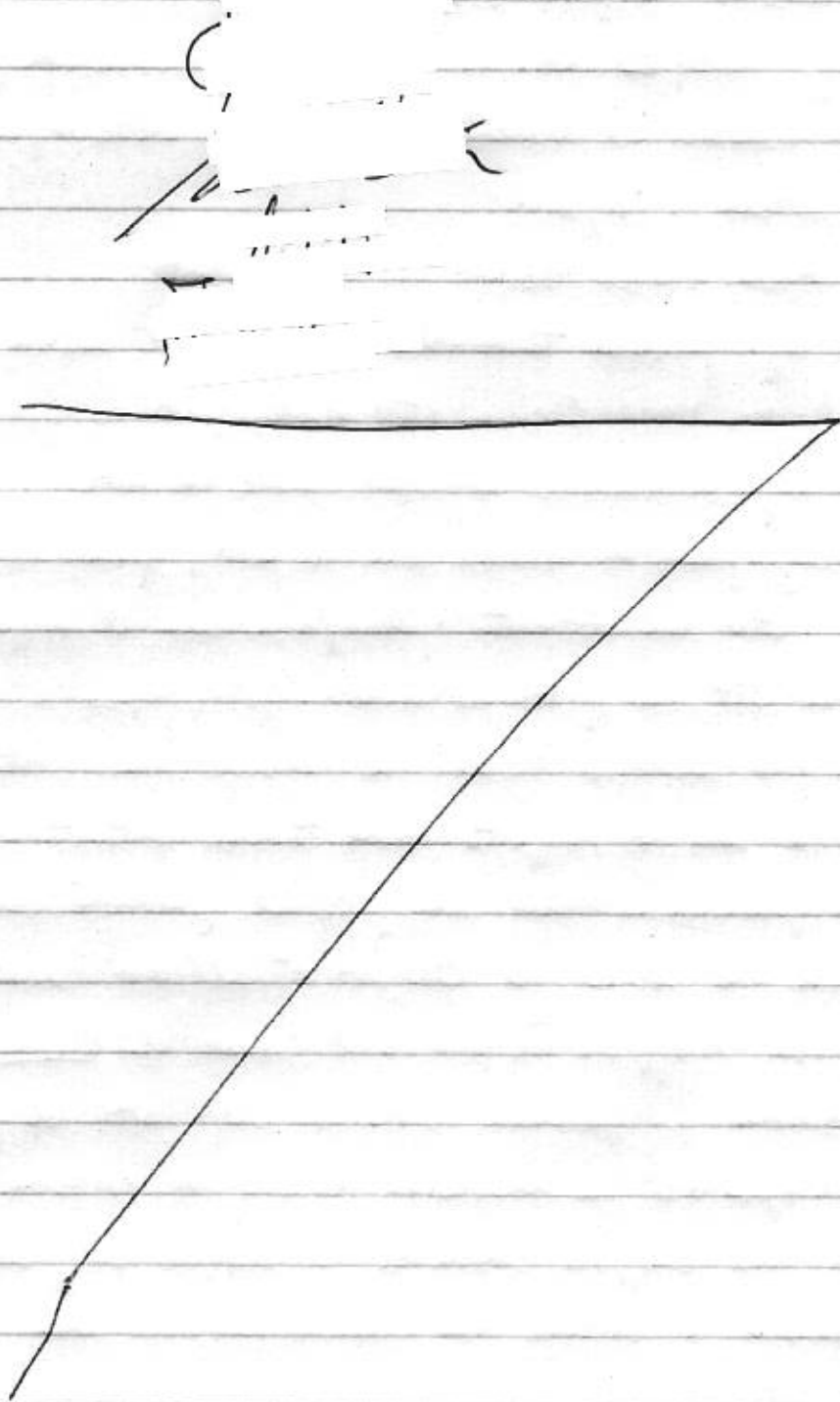
Oggi 7/3/22 alle ore 9.00 sono convenuti presso gli immobili in Varese per l'inizio delle operazioni peritali i signori:

- Arch. Marco Bonetti CTU incaricato;
- Uff. " " CTP di parte attrice;
- " " CTP della parte convenuta;
- " " e come in alt., personalmente;
- " " come in alt., personalmente.

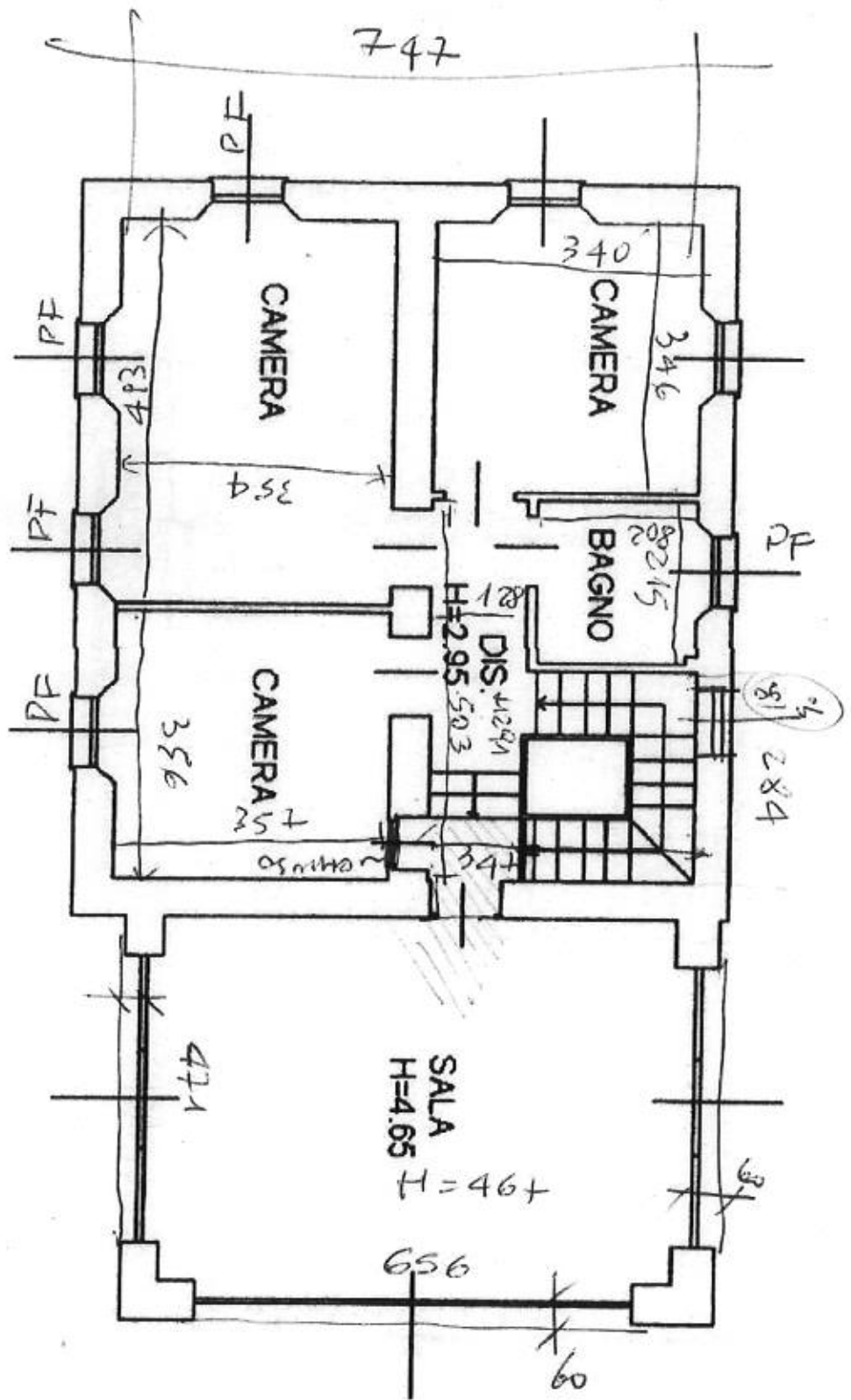
Il CTU ha visionato i luoghi e con il supporto dei CTP ha fatto un rilievo fotografico e un rilievo metrico laser. Le misure sono state prese con il supporto delle tavole catastali disponibili e sono allegate al presente verbale.

Alle ore 11.00 il CTU ns e altri si recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Titano Varese per prendere visione degli atti di fabbrica disponibili in archivio. Il CTU ns riserva di fare un'ulteriore chiarimento in ordine ai beni immobili e chiede la collaborazione dei CTP. Il CTU ricorda che qualsiasi documento utile al lavoro deve essere condiviso tra tutti.

i facenti parte del collegio pentale. Alle ore  
12.30 si chiuderà le operazioni pentali.

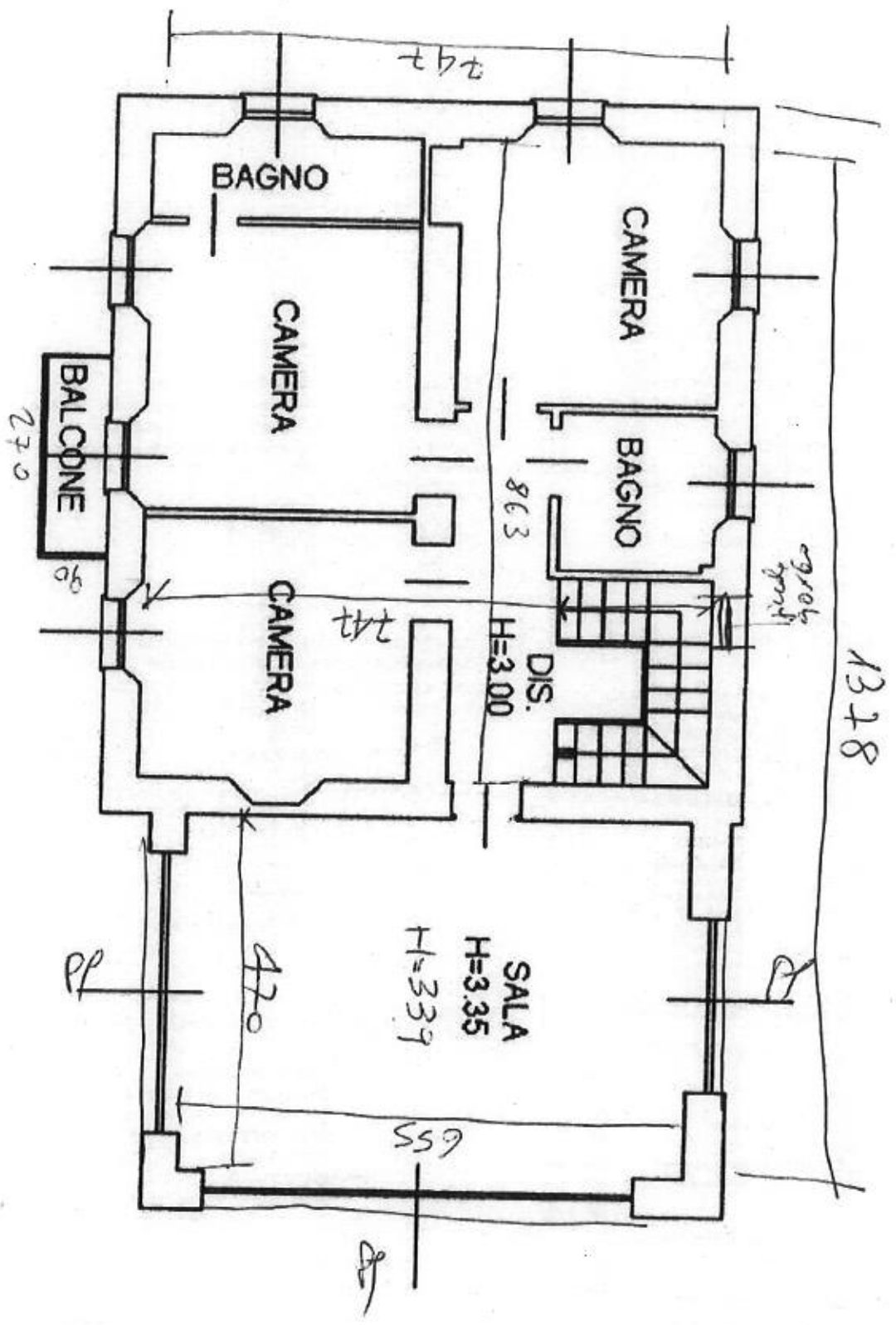


# PIANTA PIANO SECONDO



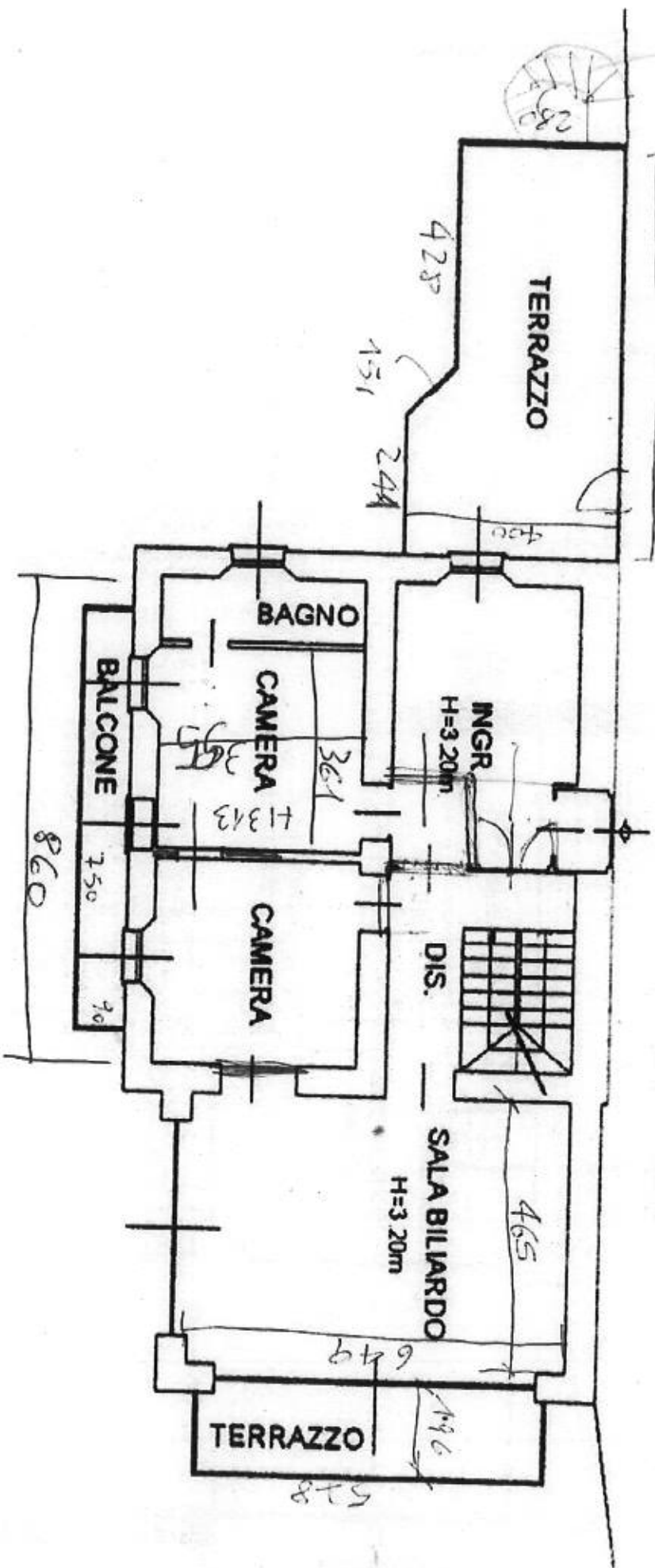
Handwritten notes and scribbles at the bottom of the page, including a large '5' and some illegible markings.

# PIANTA PIANO PRIMO



# PIANTA PIANO TERRA

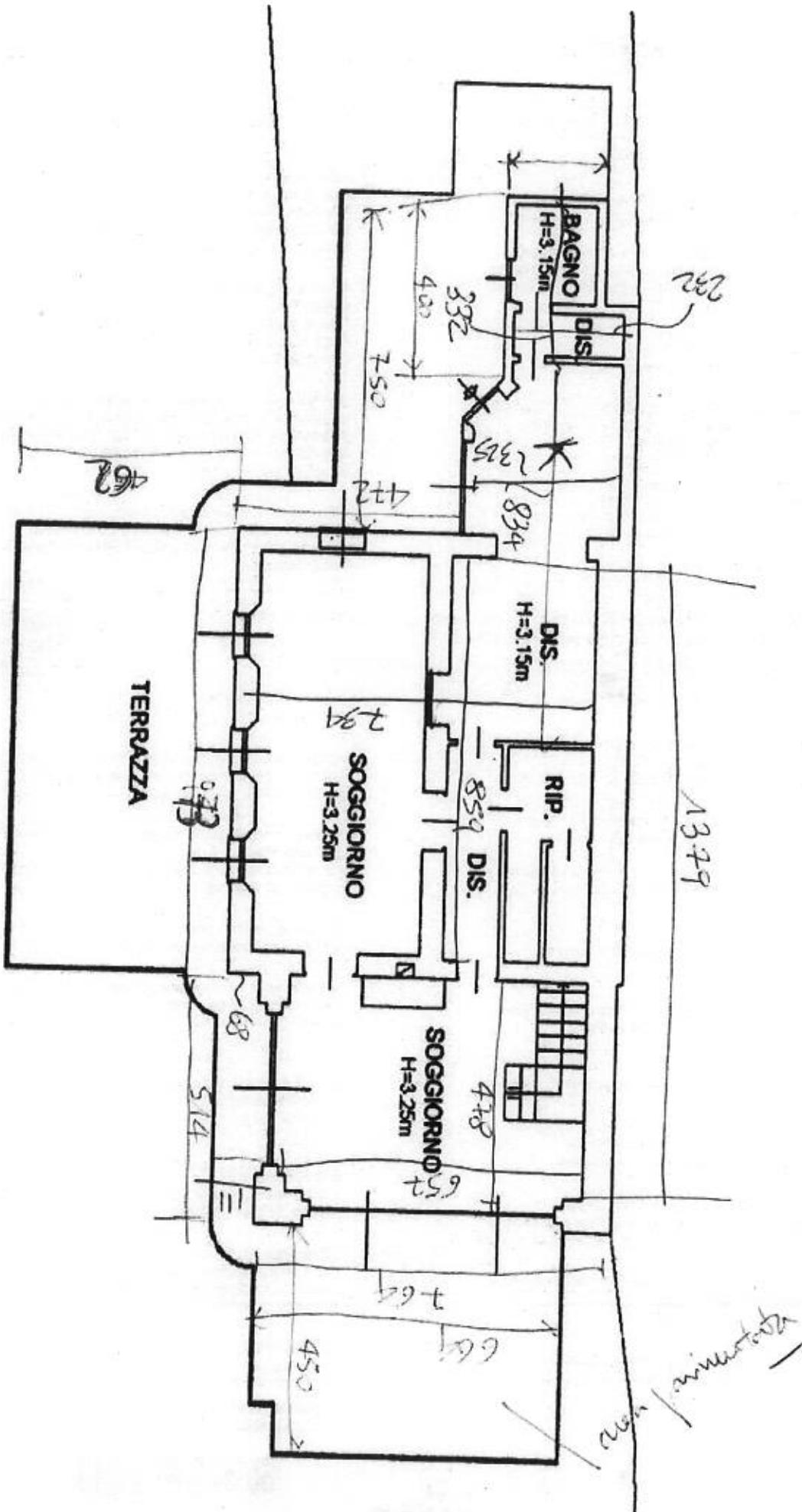
VIA CORRADO VENINI



D. G.

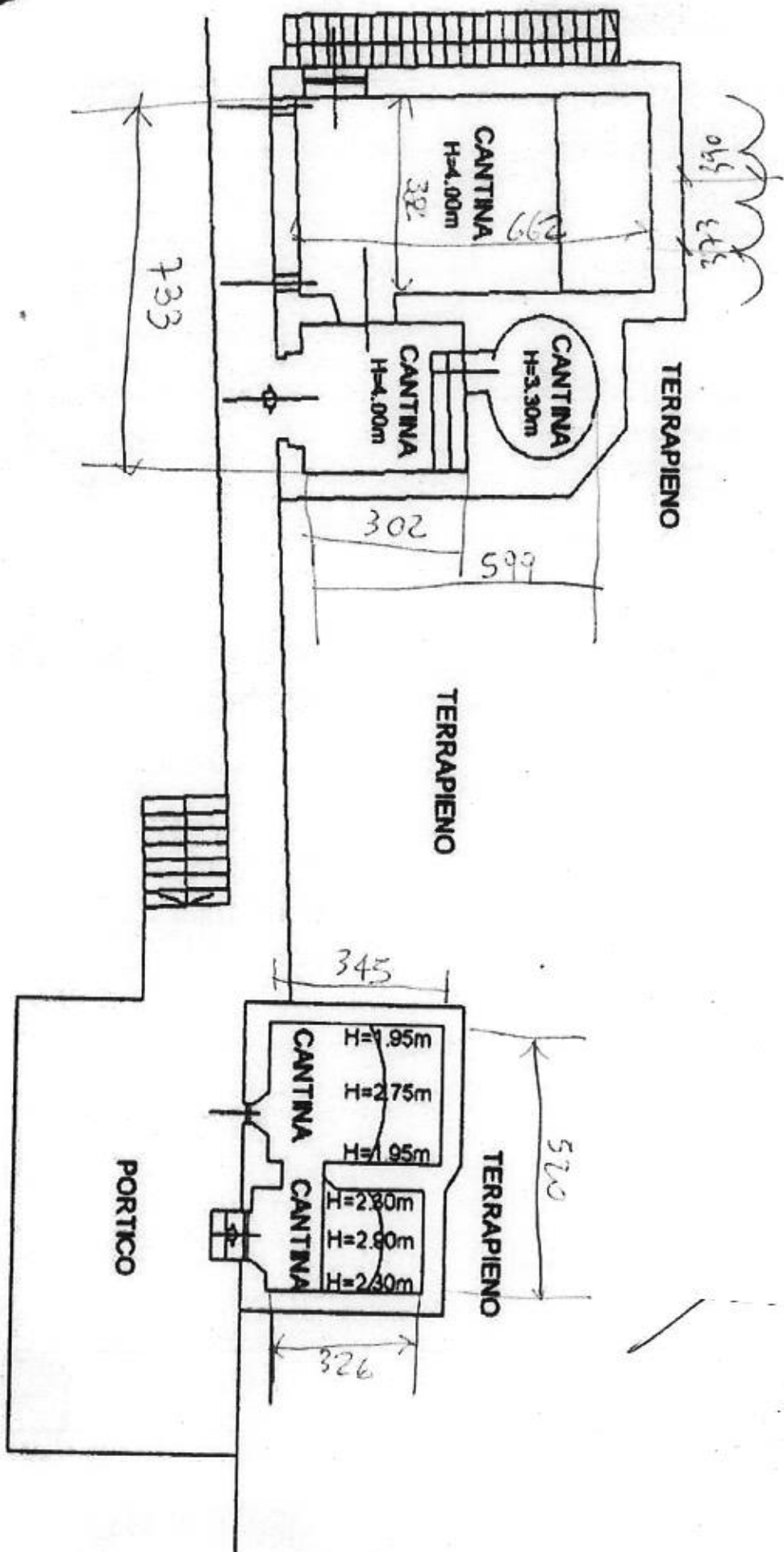


# PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

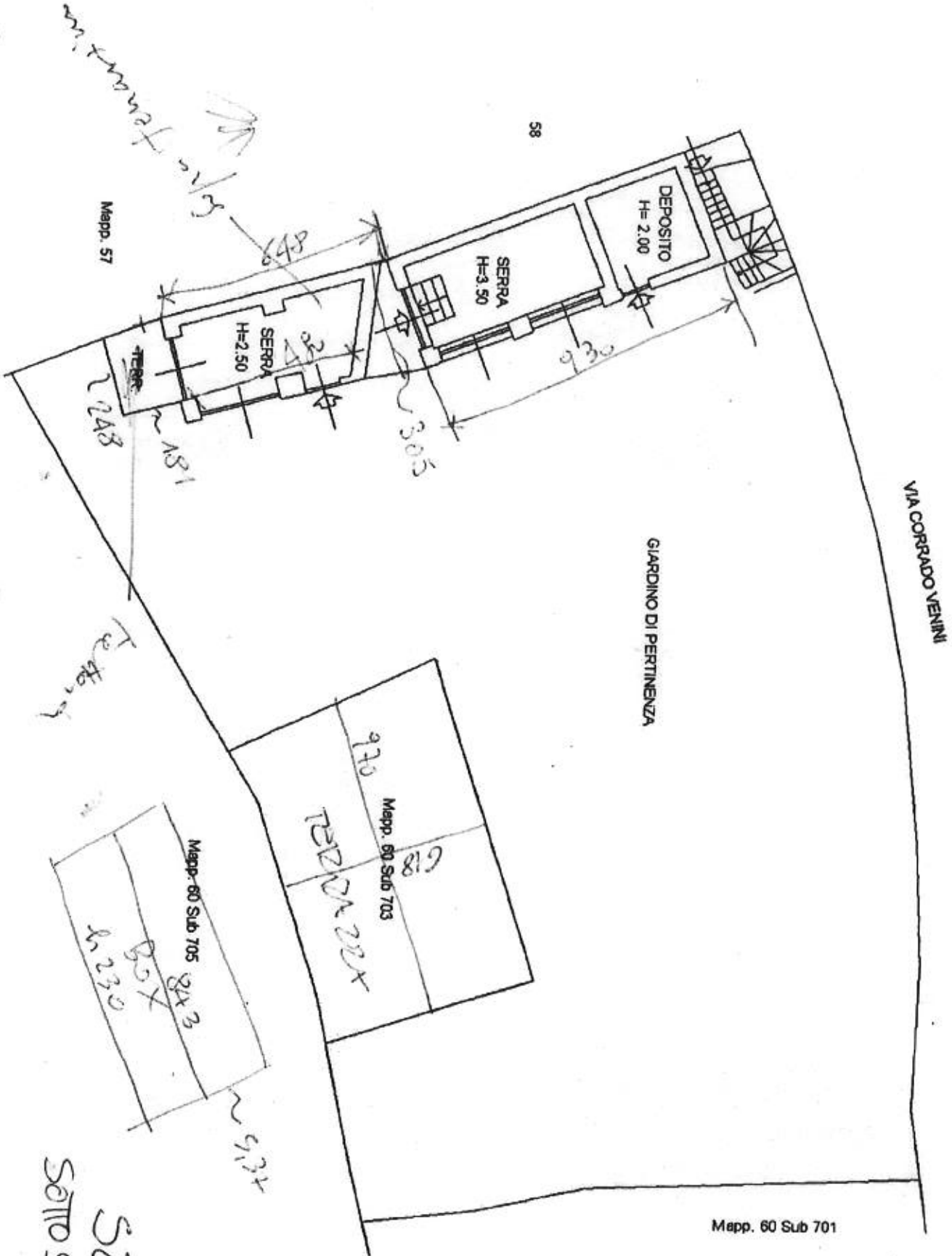




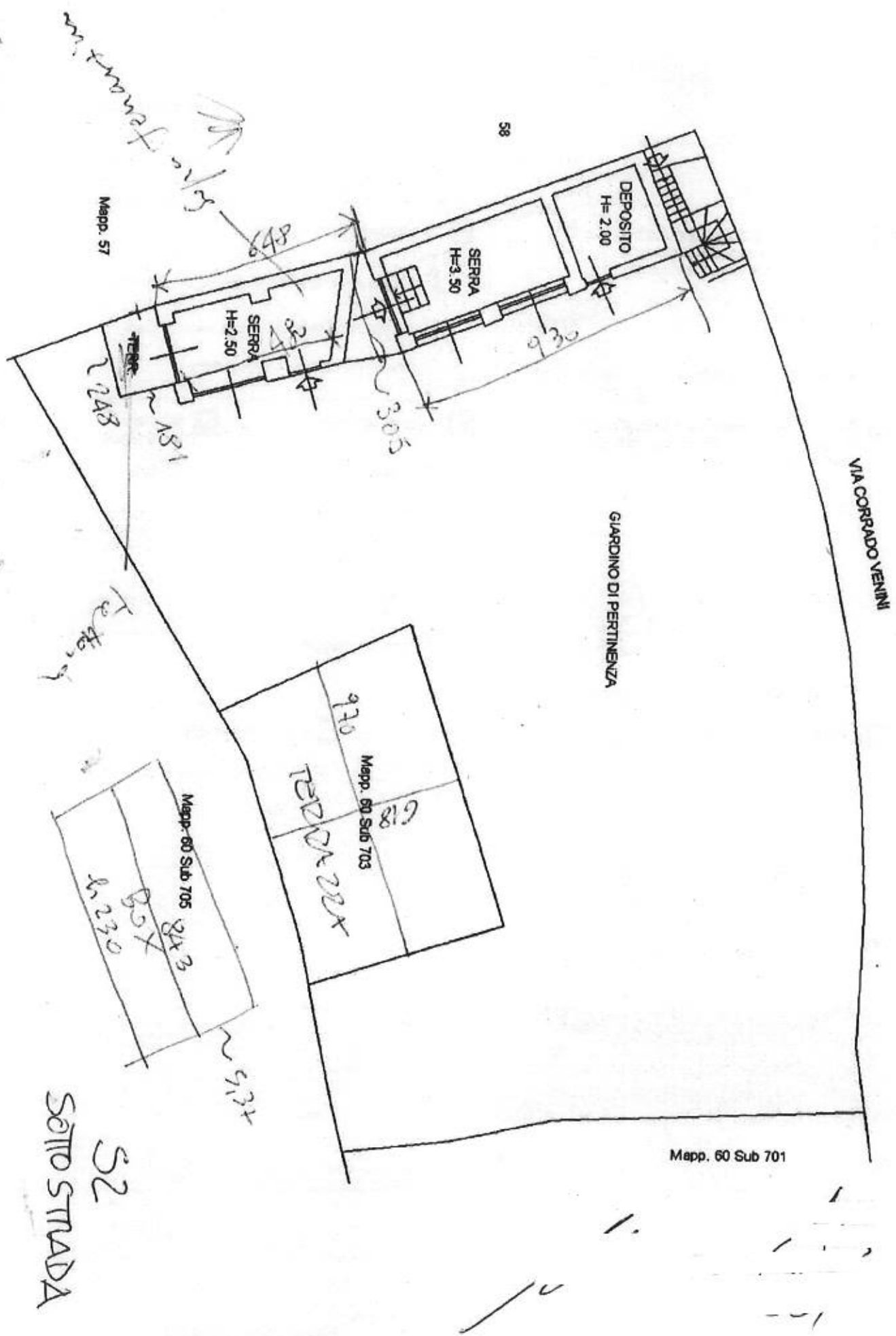
# PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA



IA



S2  
SOTTO STADA



**TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE IV° CIVILE**

**RUOLO GEN. N. 5055/2021**

**GIUDICE RELATORE: Dott. Nicola FASCILLA**

**Causa promossa da:**

**contro**

**Verbale dell'incontro peritale in modalità remoto del 15 Novembre 2022**

Il giorno 15 Novembre 2022 alle ore 17.00 si è svolto un incontro peritale online in modalità remoto per il proseguo delle operazioni. All'incontro erano presenti:

- Arch. Marco Bonetti CTU incaricato;
- Ing. \_\_\_\_\_ CTP di parte attrice;
- \_\_\_\_\_ CTP di parte convenuta

L'incontro è stato promosso al fine di verificare le possibilità di giungere ad un accordo transattivo tra le parti anche se il CTU aveva già espresso qualche perplessità attraverso mail circa la concreta soluzione della vertenza, sia per le diverse problematiche oggetto di causa, sia per la pendenza di un'altra procedura tra le parti avente ad oggetto numerosi altri immobili.

In apertura dell'incontro l'\_\_\_\_\_ ha relazionato in ordine ai tentativi già svolti ed ha sostenuto che le parti avessero già trovato una soluzione di massima, soluzione che contemplava tutti i beni di proprietà delle parti, ovvero anche quelli ricadenti nell'altra procedura in capo a \_\_\_\_\_. Per comporre il contenzioso \_\_\_\_\_ ha proposto di utilizzare il valore medio del range ipotizzato dallo scrivente CTU per la villa di Varenna e un conguaglio in avere a favore di parte attrice di € 145.000,00. In aggiunta ha chiesto di associare le cantine di \_\_\_\_\_ i rispettivi immobili, secondo i desiderata del \_\_\_\_\_. Riguardo i beni mobili \_\_\_\_\_ ha comunicato il disinteresse \_\_\_\_\_ fatta salva l'unica richiesta di vedersi

assegnati due mobili/arredi di proprio gradimento. A specifica domanda del CTU, riguardo i gioielli nulla è stato detto.

Il \_\_\_\_\_ ripercorso i contatti già intercorsi tra le parti per trovare un accordo ed ha sottolineato la condotta poco lineare e non proprio opportuna di parte attrice; in aggiunta ha ribadito il proprio massimo sforzo nei confronti di parte convenuta al fine di assecondare le volontà del \_\_\_\_\_ sia appoggiando assegnazioni di immobili non del tutto vantaggiose, sia acconsentendo a valorizzazioni ritenute personalmente non corrette o non favorevoli, in particolare per quanto attiene l'immobile in Varenna.

all'esito dei suoi calcoli non ha ritenuto giustificato il conguaglio in denaro proposto da parte attrice e, mentre non ha escluso un possibile accordo sulle cantine, ha escluso in modo categorico la possibilità che parte convenuta acconsenta a riconoscere al signor Giampiero il conguaglio richiesto.

Il CTU ha consentito il libero confronto tra le parti ed ha preso nota delle rispettive posizioni, non senza esprimere il parere che il raggiungimento di un accordo rimane attività lunga e complessa, poiché si tratta di un lavoro di perfezionamento graduale che deve risolvere tutte le problematiche emerse nel corso delle operazioni peritali e regolare le parti in ordine a tutte le circostanze richiamate nell'atto di citazione introduttivo, nelle comparse di costituzione e nelle successive memorie. Il CTU ha ribadito l'opportunità di un accordo tombale ma ha attenzionato le parti circa la difficoltà che ciò possa avvenire, soprattutto alla luce delle risultanze e dei contenuti dell'altra CTU già depositata.

Il CTU ha informato le parti che provvederà a depositare il proprio elaborato finale come da tempistica disposta dal Giudice, ovvero entro il 30 novembre 2022. \_\_\_\_\_ ha chiesto al collega di contropart \_\_\_\_\_ inviare una proposta di accordo in forma scritta con i contenuti essenziali del possibile accordo da poter valutare e sottoporre a parte convenuta.

Alle ore 19.15 si sono chiuse le operazioni peritali.

Il CTU



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2022

Data: 18/02/2022 - Ora: 15:22:32 Segue  
Visura n.: T256440 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARENNA ( Codice: L680)
Catasto Fabbricati	Provincia di LECCO
	Foglio: 1 Particella: 60 Sub.: 701

**INTESTATI**

1			(2) Nuda proprietà per 13/48
2			(2) Nuda proprietà per 3/16
3			(2) Nuda proprietà per 4/48 in regime di separazione dei beni
4			(1) Proprietà per 3/16
5			(3) Abitazione
6			(8) Usufrutto per 13/16
7			(2) Nuda proprietà per 3/16
8			(2) Nuda proprietà per 4/48 in regime di separazione dei beni

**Unità immobiliare dal 23/10/2020**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	1	60	701			A/8	2	21,5 vani	Totale: 516 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 496 m <sup>2</sup>	Euro 4.441,53	Variazione del 23/10/2020 protocollo n. LC0059132 in atti dal 23/10/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30359,1/2020)
Indirizzo: VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-S1-T1-2; Ammortamenti: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94) ;di studio: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 13 pla 60 sub 701 per allineamento mappe												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L680 - Sezione - Foglio 9 - Particella 60

**Situazione degli intestati dal 23/10/2020**

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà per 13/48
2			(2) Nuda proprietà per 3/16
3			(2) Nuda proprietà per 4/48 in regime di separazione dei beni

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2022

Data: 18/02/2022 - Ora: 15.22.32 Segue  
Visura n.: T256440 Pag: 2

4		
5		(1) Proprietà per 3/16
6		(8) Usufrutto per 13/16
7		(3) Abitazione
8		(2) Nuda proprietà per 3/16
		(2) Nuda proprietà per 4/48 in regime di separazione dei beni

**DATI DERIVANTI DA**

del 23/10/2020 protocollo n. LC00059132 in atti dal 23/10/2020 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30359.1/2020)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/08/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	13	60	701			A/8	2	21,5 vani	Totale: 516 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 496 m <sup>2</sup>	Euro 4.441,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/08/2016 protocollo n. LC00071350 in atti dal 11/08/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 33075.1/2016)
<b>Indirizzo</b> VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-S1-T-1-2; <b>Annotazioni</b> Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

**Situazione dell'unità immobiliare dal 18/02/2016**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	13	60	701			A/8	2	21,5 vani	Totale: 516 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 496 m <sup>2</sup>	Euro 4.441,53	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 18/02/2016 protocollo n. LC00013969 in atti dal 18/02/2016 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7042.1/2016)
<b>Indirizzo</b> VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-S1-T-1-2; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2022

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	13	60	701	Cens. Zona	A/8	2	21,5 vani	21,5 vani	Totale: 501 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 478 m <sup>2</sup>	Euro 4.441,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni												
, VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-2; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	13	60	701	Cens. Zona	A/8	2	21,5 vani	21,5 vani	Catastale	Euro 4.441,53	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2009 protocollo n. LC0253337 in atti dal 18/12/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 49587.1/2009)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-2; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	13	60	701	Cens. Zona	A/8	2	21,5 vani	21,5 vani	Catastale	Euro 4.441,53	VARIAZIONE del 18/12/2008 protocollo n. LC0225771 in atti dal 18/12/2008 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 10728.1/2008)
Indirizzo Annotazioni												
, VIA CORRADO VENINI n. 47 piano: S2-2; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2022

Data: 18/02/2022 - Ora: 15.22.32 Segue  
Visura n.: T256440 Pag: 4

### Situazione degli intestati dal 01/03/2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(2) Nuda proprietà per 13/48 fino al 23/10/2020
2			(2) Nuda proprietà per 3/16 fino al 23/10/2020
3			(2) Nuda proprietà per 4/48 in regime di separazione dei beni fino al 23/10/2020
4			(8) Usufrutto per 13/16 fino al 23/10/2020
5			(2) Nuda proprietà per 3/16 fino al 23/10/2020
6			(2) Nuda proprietà per 4/48 in regime di separazione dei beni fino al 23/10/2020

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/03/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 29/03/2016 Repertorio n. \_\_\_\_\_ Rogante: \_\_\_\_\_ Sede: MILANO  
Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 2866.1/2016)

### Situazione degli intestati dal 22/04/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 3/16 fino al 23/10/2020
2			(3) Abitazione fino al 23/10/2020
3			(1) Proprietà per 3/16 fino al 01/03/2016
4			(1) Proprietà per 3/16 fino al 01/03/2016
5			(1) Proprietà per 4/16 fino al 01/03/2016
6			(1) Proprietà per 3/16 fino al 01/03/2016

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 22/04/2012 protocollo n. LC0008173 in atti dal 22/01/2013 Registrazione: UT Sede \_\_\_\_\_ Volume \_\_\_\_\_ 60 del 21/01/2013 SUCC IN MORTE DI MAPELLI LIDIA ALBERTA (n. 795.1/2013)

### Situazione degli intestati dal 23/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 22/04/2012

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2008 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 31/12/2008 Repertorio n. \_\_\_\_\_ logante: \_\_\_\_\_ de: \_\_\_\_\_  
MILANO Registrazione: DIVISIONE \_\_\_\_\_

### Situazione degli intestati dal 18/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 3/6 in regime di separazione dei beni fino al 23/12/2008
2			(1) Proprietà per 3/6 fino al 23/12/2008

VARIANTE del 18/12/2008 protocollo n. LC0225771 in atti dal 18/12/2008 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 10728.1/2008)

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/02/2022

Data: 18/02/2022 - Ora: 15.22.32 Fine

Visura n.: T256440 Pag: 5

**Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:**

- foglio 13 particella 60 subalerno
- foglio 13 particella 1670 subalerno
- foglio 13 particella 1708 subalerno
- foglio 13 particella 60 subalerno
- foglio 13 particella 1670 subalerno
- foglio 13 particella 1708 subalerno
- foglio 13 particella 2510 subalerno
- foglio 13 particella 2510 subalerno

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



970840002515

**Dati proprietario**

Nome e cognome \_\_\_\_\_  
 Ragione sociale ■ \_\_\_\_\_  
 Indirizzo \_\_\_\_\_  
 N. civico ■ \_\_\_\_\_  
 Comune \_\_\_\_\_  
 Provincia \_\_\_\_\_  
 C.A.P. \_\_\_\_\_  
 Codice fiscale / Partita IVA \_\_\_\_\_  
 Telefono ■ \_\_\_\_\_

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **97084-00025/15**  
 Registrato il **16/07/2015**  
 Valido fino al **16/07/2025**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Sabatino Monti**  
 Numero di accreditamento **3087**

**Dati catastali**

Comune catastale	VARENNA		Sezione	Foglio	13	Particella	60
Subalterni	da	a	da	a	da	a	
701							

**Dati edificio**

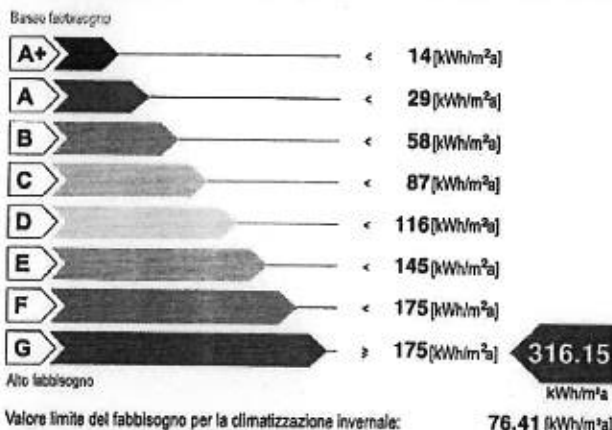
Provincia **LECCO**  
 Comune **VARENNA**  
 Indirizzo **VIA CORRADO VENINI, 47**  
 Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
 Grad. giorno **2246.0 [GG]**  
 Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
 Anno di costruzione **Prima del 1930**  
 Superficie utile **382.37 [m<sup>2</sup>]**  
 Superficie disperdente (S) **1481.96 [m<sup>2</sup>]**  
 Volume lordo riscaldato (V) **2124.50 [m<sup>3</sup>]**  
 Rapporto S/V **0.70 [m<sup>2</sup>]**  
 Progettista architettonico **N.D.**  
 Progettista impianto termico **N.D.**  
 Costruttore **N.D.**

**Mappa**



**Classe energetica - EP<sub>H</sub>**    **Zona climatica**    **E**

**Classe energetica - ET<sub>c</sub>**



**Richiesta rilascio targa energetica**

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - Co<sub>2</sub>eq**



**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**    valido fino al **16/07/2025**



970840002515

16/07/2025

valido fino al

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**
**Indicatori di prestazione energetica**

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	277.03 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	30.12 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_W$	16.35 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	316.15 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_W$	25.83 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{ren}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gH,Y}$	88.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,Y}$	63.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gHW,Y}$	86.00 [%]
Totale per usi termici $EP_t$	341.97 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_l$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]

**Specifiche impianto termico**

Tipologia impianto	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			1
potenza termica nom. al focolare			35.00
combustibile utilizzato			Gas naturale
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			

**Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico**

Intervento	Superficie Interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>t</sub> [%]	Priorità Intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2e</sub> [%]
<b>Involucro</b>	Colibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno					
	Colibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Colibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno					
	Colibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati					
	Colibentazione della copertura					
Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
<b>Impianto</b>	Sostituzione generatore di calore					
	Sostituzione/adeguamento del sistema di distribuzione					
	Sostituzione del sistema di emissione					
	Installazione/sostituzione VMC					
<b>FER</b>	Installazione impianto solare termico					
	Installazione impianto solare fotovoltaico					
<b>TOT.</b>	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati					
<b>Note</b>	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.					

**Note**
**Comproprietari:**
**Firma**

Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

**Soggetto certificatore**

Al Sig. Sindaco del Comune di Varenna  
Al Responsabile dei servizi Tecnici  
Al Responsabile del Servizio Finanziario

OGGETTO: RICHIESTA DI COPIA / VISURA DI DOCUMENTI  
AMMINISTRATIVI (ART. 22 - LEGGE N. 241/1990 E S.M.I.)

Il sottoscritto ARCH. MARCO BONETTI nato a MAZZANO (BS) il 05/08/1967 residente a MILANO c.a.p. 20125  
Via G. CAGLIERO 11 - tel. \_\_\_\_\_

per conto proprio (oppure) per conto di TRIBUNALE DI MILANO

- portatore di interessi diffusi, costituiti in associazioni o comitati  
 titolare di un interesse diretto, concreto, attuale, per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante, ricavabile dalla seguente motivazione INCARICO DEL GIUDICE  
 consigliere/assessore comunale per le finalità connesse all'espletamento del proprio mandato

CHIEDE (2)

- di avere copia  in carta semplice  in bollo (1)  autentica (1)  
oppure  
 di prendere visione

dei seguenti documenti amministrativi con / senza allegati detenuti da questa Amministrazione:

CONCESSIONI EDILIZIE E/O ALTRE AUTORIZZAZIONI  
IMMOBILE VIA VENINI 47 Fg. 1 Mapp. 60 Sub. 701/702/703  
(Ved. scheda + visura storica)

A tal fine di impegna a pagare il corrispettivo se dovuto.

Data 18/2/2022

IL RICHIEDENTE



Il sottoscritto responsabile di Servizio - autorizza il rilascio della copia dei documenti

Data \_\_\_\_\_

Il Responsabile del servizio

Corrispettivo pagato € \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

%%%%%%%%%

Per ricevuta in data \_\_\_\_\_

IL RICHIEDENTE

(1) se la copia dei documenti è richiesta in bollo, anche la domanda deve essere in bollo  
(2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge n. 241/1990 e s.m. i. si informa che in caso di rifiuto espresso o tacito o di differimento della richiesta di accesso agli atti, il richiedente può presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale o al Difensore Civico competente.



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**LECCO**

Dichiarazione protocollo n. LQ001989 del 18/02/2016  
 Planimetria di v.s.v. in Comune di Varenna  
 Via Corrado Venini

Identificativi Catastali:  
 Sezione: 13  
 Foglio: 60  
 Particella: 60  
 Subalterno: 701

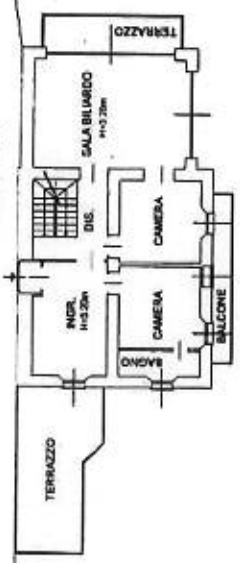
Completata da:  
 Callano Mauro  
 Inscritto all'albo:  
 geometri  
 Prov. Lecco

M. 685

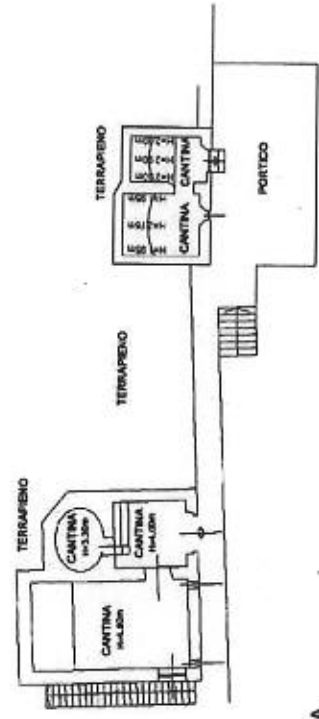
Scheda n. 200  
 Scala 1: 200

**PIANTA PIANO TERRA**

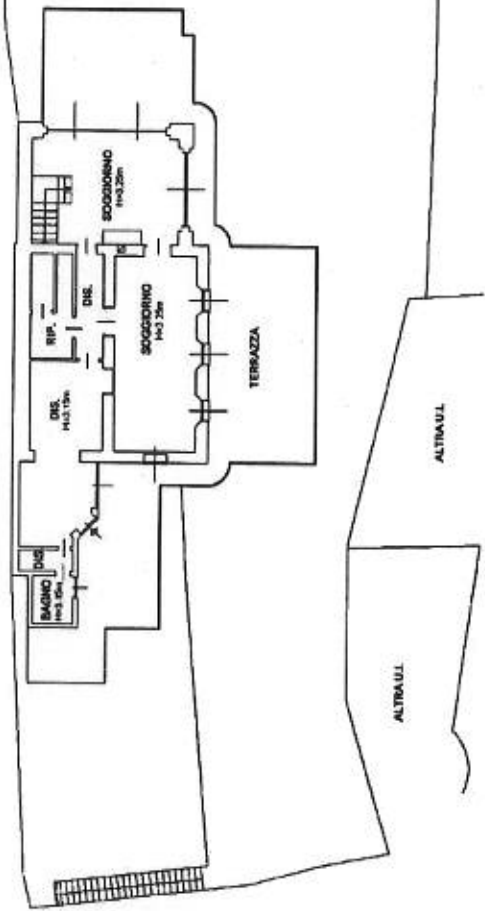
VIA CORRADO VENINI



**PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**



**PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



Ultima planimetria in atti

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**LECCO**

Dichiarazione protocollata n. L0003969 del 18/02/2016  
 Pianta tratta da v. i. n. in Comune di Varenna  
 Via Corrado Venini

Identificativi Catastali:  
 Regione: 13  
 Particella: 60  
 Subalterno: 701

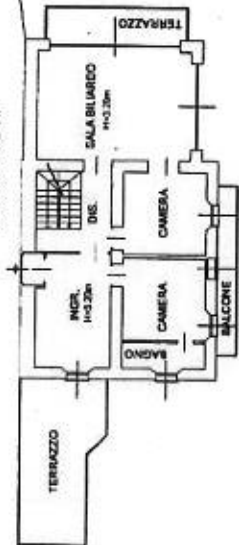
Completata da:  
 Caltanone NUOVO  
 Iscritta all'Albo:  
 Geometri  
 Prov. Lecco N. 685

Scheda n. 2  
 Scala 1: 200

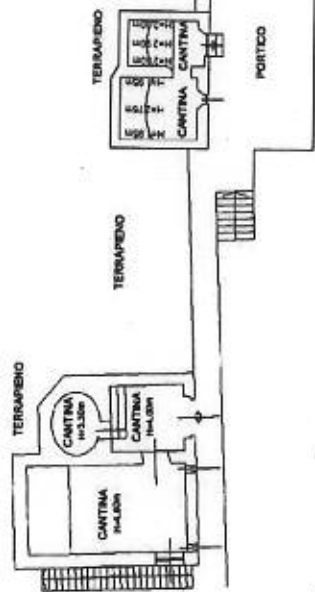
dat. 47

**PIANTA PIANO TERRA**

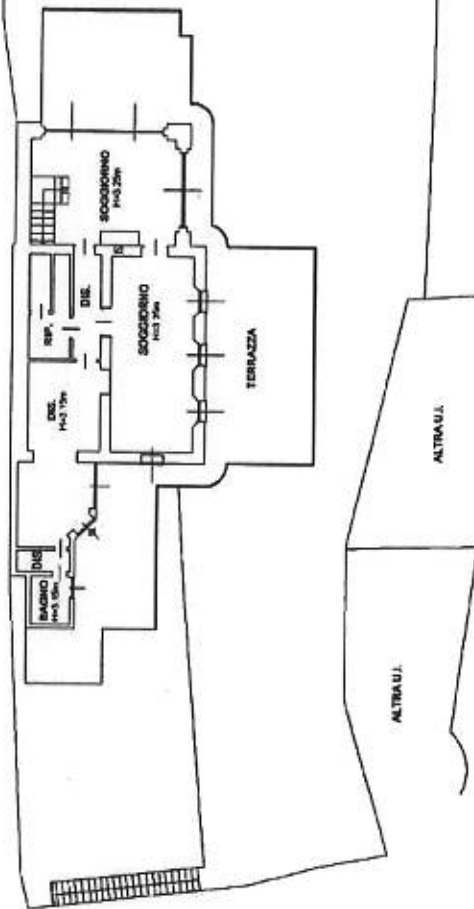
VIA CORRADO VENINI



**PIANTA PIANO SECONDO SOTTOSTRADA**



**PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA**



mapp.60 Sub. 701

mapp.1700



Ultima planimetria in atti

Data: 20/04/2021 - n. T182287 - Richiedente: CRNMCD66H30H264B

Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Allegato A) – ACCESSO DOCUMENTALE

Al Comune di Varenna

Oggetto: Istanza accesso ai documenti amministrativi (ai sensi della Legge 241/1990, D.P.R. 184/2006 e Regolamento comunale sul diritto agli atti)

Cognome e nome ..... **BONETTI MARCO** .....  
Luogo e data di nascita ..... **MAZZANO (BS) 5/8/1967** .....  
Residente in – Prov. - CAP ..... **VIA G. CAGLIERO 11 - 20125 MILANO** .....  
C.F. .... **BNT MRC 67M05F063R** .....  
Telefono/cellulare .....  
E-mail: .....

In nome e per conto della Società:

Ragione Sociale ..... **TRIBUNALE DI MILANO RG. 5055/21** .....  
Con sede in – Prov. - CAP .....  
P. Iva/C.F. ....  
Telefono/cellulare .....  
E-mail: .....

Nella propria qualità di:

- Diretto interessato  
 Legale rappresentante (allegare idonea documentazione)  
 Soggetto delegato (allegare copia della procura) **CTU (incarico del Giudice)**

Relativamente ai seguenti documenti: **CONCESSIONI EDILIZIE E/O ALTRE AUTORIZZAZIONI**  
(indicare i documenti o gli estremi che ne consentono l'individuazione)

Per il seguente motivo: **VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA IMMOBILE VIA VENINI 47**  
**Fz. 1 Map. 60 Sub 701/702/703**  
CHIEDE

Ai sensi e per gli effetti della Legge 241/1990 e del D.P.R. 184/2006 e del Regolamento comunale sul diritto di accesso agli atti di:

- Prendere visione  
 Ottenere copia semplice con pagamento di quanto previsto nei Regolamenti dell'Ente  
 Ottenere copia autentica (istanza e copie sono soggette all'assolvimento delle disposizioni in materia di bollo) con pagamento di quanto previsto.

Data **21/2/2022**

Firma del richiedente

Sottoscritta dall'interessato in presenza dell'incaricato che riceve la richiesta identificato tramite





documento:

.....  
Presentata tramite servizio postale (Raccomandata A.R.) o inviata alla PEC del Comune di Varenna con allegato il documento di riconoscimento

Il diritto di accesso è stato esercitato in data .....

Atti di cui è stata richiesta ( ) visione ( ) copia semplice ( ) copia autentica

Firma del richiedente .....

Firme e timbro dell'impiegato addetto .....

COMUNE DI VARENNA  
PROVINCIA DI COMO

PRATICA RILASCIO AUTORIZZAZIONE PER  
OPERE DI MANUTENZIONE STRADALE

Legge 3 agosto 1978 n. 457 e Legge 22 marzo 1982 n. 38

N. 55/90 del  
Presentata il 1 dicembre 90 ricevuta N.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

COMUNE DI VARENNA  
PROVINCIA DI COMO

RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista l'art. 200 del T.U. Legge Sanzioni approvata con R.D. 27 luglio 1924 n. 1395.  
Visti gli articoli 2, 3, 4, 10 e 21 della legge 22 gennaio 1977, n. 10.  
Vista l'art. 21 della legge urbanistica n° 4898, n. 4732, modificata ed integrata con legge  
8 agosto 1982, n. 769.

HENDE NATO

di aver rilasciato la seguente autorizzazione edilizia, in data  
Data del rilascio 5 DICEMBRE 90 Firmato \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Chiedo la più gentile accettazione della sottoscritta edilizia e del rispetto per il territorio che rappresenta  
il nostro comune di oltre trent'anni. Per altro chiedere grazie il rilascio di tale autorizzazione edilizia  
confermando la mia presenza con la sottoscrizione di legge e regolamento in caso di prescrizione di piano regolatore  
urbanistico di autorizzazione.

il 5 DICEMBRE 90



AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è stato affisso all'Albo il giorno 08/09/90 pag. 15/90



Il Sindaco  
\_\_\_\_\_

COMUNE DI VARENNA  
PROVINCIA DI COMO

PRATICA RILASCIO AUTORIZZAZIONE PER  
OPERE DI INSTALLAZIONE STEROSOLARITA

Art. 1 legge 108 n. 457 e legge 23 marzo 1982 n. 34

N. 55/90 del \_\_\_\_\_  
Presentata il 12 dicembre 90 ricevuta N. \_\_\_\_\_

CAPI \_\_\_\_\_  
MUNICIPIO \_\_\_\_\_  
CANTIERE \_\_\_\_\_  
LOCALITÀ \_\_\_\_\_

COMUNE DI VARENNA  
PROVINCIA DI COMO

RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Visto l'art. 230 del T.U. legge 10 agosto 1977 n. 352, art. 27 legge 104 n. 100,  
Visti gli articoli 1, 3, 4, 10 e 11 della legge 10 gennaio 1971 n. 10,  
Visto l'art. 27 della legge urbanistica 17 agosto 1985 n. 476, modificata ed integrata con legge  
4 agosto 1987 n. 745.

VENDE NOTO

Il sottoscritto lo esponente RAFFAELLA codice 55/90  
Data del ricorso 5 DICEMBRE 90 Titolo RACCOLTA RAGGIANTI LENOVA

Cognome RAFFAELLA  
RESIDENZA STEROSOLARITA DEL FOTO

Comune VARENNA  
CANTIERE VARENNA

Il sottoscritto, in nome della RAFFAELLA  
Chiedo per questo, l'istanza della costruzione edilizia e del relativo atto di licenza che autorizza  
l'edificazione presso gli uffici comunali della VARENNA. Per questo chiedo anche il rilascio di tale atto  
previsto in materia concernente con la disciplina di legge e regolamento e con la possibilità di piano regolatore  
e con l'approvazione di autorizzazione.

Il 5 DICEMBRE 90  
Il RAFFAELLA

AVVISO DI PUBBLICAZIONE

Il presente avviso è stato affisso all'Albo 55/90 per 15 gg.  
12 DIC 1990

Numero 285-100  
Autorizzazione N. 25/730

COMUNE DI VARENNA  
CIRCOLO

PROVINCIA DI

**AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI MANUTENZIONE EDIFICI**  
ai sensi della legge 8 agosto 1975, n. 457 e del regio 1980, n. 34

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig. [redacted]

Intervista in data 1 settembre 1973, fatta ad oggetto l'autorizzazione per l'esecuzione di opere di MANUTENZIONE STRUTTURALE DEL TETTO

avvenuto il giorno 1 settembre 1973, presso il Comune di Varenna, in presenza del Sig. [redacted] e del Sig. [redacted], entrambi titolari dell'immobile in oggetto, e del Sig. [redacted], rappresentante del Comune di Varenna, si è deliberato di autorizzare l'esecuzione delle opere di manutenzione strutturale del tetto, come descritte nel progetto allegato alla domanda, in conformità con le norme vigenti in materia di edilizia e di pubblica sicurezza.

**AUTORIZZA**

Il Sindaco [redacted] autorizza l'esecuzione delle opere di manutenzione strutturale del tetto, come descritte nel progetto allegato alla domanda, in conformità con le norme vigenti in materia di edilizia e di pubblica sicurezza.

La presente autorizzazione è rilasciata ai sensi della legge 8 agosto 1975, n. 457 e del regio 1980, n. 34, e non comporta alcun impegno economico del Comune di Varenna. Il presente atto è depositato in Comune e in Provincia.



Al sig. Sindaco del Comune di Varenna  
Oggetto: Richiesta di autorizzazione edilizia ai sensi dell'art. 31 L. 457/75 per manutenzione tetto.  
La sottoscritta sig.ra Napoli Filippini Lidia nata [redacted] e [redacted] proprietaria del n. 00 del fg. 13 di Varenna

COPIA AUTORIZZAZIONE  
n. 25/730  
225

**C H I E R E**  
Si prega segnalare le opere in oggetto e precisamente: sostituzione parte di tegole e loro sostituzione con altre tegole marcianti, cambio di lattoneria e sostituzione di travetti in legno su ammalorati.  
Con l'occasione porgo distinti saluti.

Varenna 1 settembre 1973  
[redacted]

Ufficio Edilizio N. \_\_\_\_\_

COMUNE DI VARENNIA

3 SET 1982

PEC. 3259

10

Al Sig. Sindaco del Comune di VARENNA / COMO

**OGGETTO:** Richiesta di autorizzazione edilizia ai sensi della Legge 29 giugno 1970, n. 1087.  
 Particolari subdilegati ai sensi dell'art. 8 L.R. 23-8-1985, n. 37, come modificato dalla L.R. 12-8-1986, n. 54.  
 Intera territorio comunale vincolato ai sensi della Legge 1487/1950 con D.M.

**1.0. subsezione:** \_\_\_\_\_  
**Sig.:** \_\_\_\_\_  
**1902:** \_\_\_\_\_  
**domicilio:** \_\_\_\_\_  
**codice fiscale:** \_\_\_\_\_

In qualità di CAMPIDIPRIATA  
 dell'immobile ubicato in Comune di VARENNA contraddistinto in mappa col  
 n. 50 del fog. n. \_\_\_\_\_ corrispondente a Via VENIN n. 50  
 costituito nel 1982 secondo nota catastale edilizia/urbanistica sottile n. \_\_\_\_\_  
 del \_\_\_\_\_  
 Al sensi dell'art. 8 L.R. 23-8-1985, n. 37, come modificato dalla L.R. 12-8-1986, n. 54

**C H I S T O**

L'immobile sottoposto ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1950 per l'esecuzione di  
MANIFATTURA DEL TRATTO CANTIERE IN FASE  
TERMINAZIONE STRADALE CON AUTOCENTRO ADRIANO  
DI VARENNA, INTERE PARCELLI COTE 50  
ATTUALI.

Aut. 289 / 130

Aut. 289 / 130

**COMUNE DI VARENNA**

PROVINCIA DI COMO

**AUTORIZZAZIONE PER OPERE DI STRADALE MANIFATTURA**  
 ai sensi della legge 5 agosto 1970, n. 457 e 25 marzo 1952, n. 54

**IL SINDACO**

nome in mandato del Sig. \_\_\_\_\_

presente in data 22/07/82 intesa all'effettuazione per l'esecuzione di opere  
 di SEPARAZIONE CANTIERE BOV, TERREZZI, ED INSERIMENTO  
SOSTITUZIONE PAVIMENTAZIONE  
 al n. 50 - 517 e 1708 - fog. 13

Espresso l'approvazione del progetto, allegati alle istanze,  
 sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia  
 Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale  
 Fatta la lettura del Verbale di seduta del 13/7/82,  
 che il Regolamento Comunale di Polizia e di Urban.  
 Visto l'art. 45 della Legge 5 agosto 1970, n. 457  
 Visto l'art. 7 della Legge 25 marzo 1952, n. 54

**AUTORIZZA**

Fog. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_  
 n. \_\_\_\_\_  
 n. \_\_\_\_\_

**SEPARAZIONE STRADALE, PAVIMENTAZIONE  
 DEI TERREZZI E BOV**

La presente autorizzazione è rilasciata senza alcun pregiudizio dei diritti e degli interessi di terzi.  
 E' espressamente vietato che l'opera sia eseguita con modalità diverse da quelle autorizzate e da quelle prescritte.  
 Agli atti di cui all'art. 14 della Legge 5 agosto 1970, n. 457, e all'art. 10 della Legge 25 marzo 1952, n. 54, sono allegati i verbali di seduta della Commissione Edilizia, dell'Ufficio Tecnico Comunale e del Consiglio Comunale.  
 L'intera documentazione è depositata presso l'Ufficio Edilizio del Comune, presso la Direzione Provinciale di Piacenza e presso la Direzione Provinciale di Varese.



**COMUNE DI VARENNA**  
 PROVINCIA DI COSEO  
 C.A.P. n. 22020

Prot. n. 6247 L. 11.12.1982

Rapporto a nota del \_\_\_\_\_ N. \_\_\_\_\_ Del \_\_\_\_\_

OGGETTO: Richiesta autorizzazione edilizia n. 71.92

Dest. ad Sig.ra  
 Nepella Fabbia  
 C.so Sforza 45  
 MILANO

La presente per esaminate che esente il parere favorevole della C.M. emesso in data 25.11.1982, il rilascio dell'autorizzazione edilizia per opere di ordinaria manutenzione al n. 71-1672-1705, è subordinata alla consegna di una marca da bollo da L. 15.000; la stessa è depositata presso l'ufficio di vigilanza urbana.

Municipi. 24/101



7-1

Spese Bollo M. \_\_\_\_\_

**COMUNE DI VARENNA**, Sindaco del Comune di \_\_\_\_\_

22.01.1982 \_\_\_\_\_

PROV. \_\_\_\_\_ C.A.P. \_\_\_\_\_

OGGETTO: Richiesta di autorizzazione ambientale ai sensi della Legge 29 giugno 1973, n. 1497, Funzioni subordinate ai sensi dell'art. 2 L.R. 27-5-1975, n. 27, come modificata dalla L.R. 13-3-1982, n. 24,

richiesta ambientale connessa richiesta ai sensi della Legge 1497/1973 con D.M. \_\_\_\_\_

Il sottoscritto \_\_\_\_\_

Dir. ca. \_\_\_\_\_

via n. \_\_\_\_\_ s. \_\_\_\_\_

Indirizzo tel. \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

Indirizzo telex \_\_\_\_\_

in qualità di \_\_\_\_\_

del territorio ubicato in Comune di \_\_\_\_\_

in \_\_\_\_\_ del n. \_\_\_\_\_ corrispondente a via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

comune di \_\_\_\_\_ secondo l'atto costitutivo dell'impresario \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

il sottoscritto al n. 25-5-1985, n. 27, come modificata dalla L.R. 12-6-1985, n. 24

**CHIEDE**

l'autorizzazione ambientale ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1973 per l'esecuzione di \_\_\_\_\_

la cui progettazione è stata depositata in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ presso l'ufficio di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ per la quale è stata depositata la somma di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ per la quale è stata depositata la somma di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ per la quale è stata depositata la somma di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ per la quale è stata depositata la somma di \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_



Spett.le **COMUNE DI VARENNIA**  
**UFFICIO TECNICO**  
Alla cortese attenzione del  
Responsabile di Servizio  
Edilizia Privata

Oggetto: **Comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo**  
**Permesso di Costruire nr. 0098 del 12/01/2008**

Cartella alla Comune di Varenna in via Verdi.

Intervento di: **FORMAZIONE PAVIMENTO**  
Cantierista: **[REDACTED]**

Con la presente si tiene a far noto alla Comunità, il sottoscritto gen. Lazzarini Claudio, con studio in Milano via Linate e Pungo 18, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Lecco al nr. 003.

**COMUNGO**

Obil lavoro venne terminato il data 15/11/2008.

**CERTIFICAZIONE**

Che gli stessi sono stati realizzati in conformità al progetto allegato al Permesso di Costruire, P.C. nr. 0098 del Comune di Varenna data 12/01/2008. P. nr. 0098.



Milano, 10/11/2008

**COMUNE DI VARENNIA**

Provincia di Lecco  
P. via Verdi, 1 - 23020 VARENNIA  
☎ 0341.834117 - Fax 0341.971210 Email: [comune@comune.varenna.it](mailto:comune@comune.varenna.it)  
C.F. 02041041237 - I.C. 02041041237

Per Telex: **8,4,8** L. 22/09/08

Registra e nota del 11/11/08 - post 1700

Oggetto: **permesso di costruire, in via Verdi**

La presente alla Sua cortese attenzione, riguarda:

il sito in via Verdi n. 10/11.

il permesso di costruire nr. 0098 del 12/01/2008.

La presente ha lo scopo di comunicare al sottoscritto il completamento dei lavori di costruzione del cantiere in oggetto, in conformità al progetto allegato al Permesso di Costruire, P.C. nr. 0098 del Comune di Varenna data 12/01/2008. P. nr. 0098.

Distinti saluti.

L. 10/11/2008

**COPIA PER UFFICIO**



COMUNE DI VARENNA

- 7 SET 2008  
7050

**SPETT. LE AMMINISTRAZIONE COMUNALE**  
DI VARENNA (LC) Piazza Venini 2 - 23829 Varenna

**Oggetto: richiesta di posa specchio stradale**

Il sottoscritto **[redacted]** residente in **[redacted]** Milano **[redacted]**

**Chiede**

la possibilità di poter a sua cura e spese, uno specchio stradale di forma di nuovo percheggiato in fase di realizzazione con profilo adito per migliorarne in via Venini, l'accessibilità e la sicurezza nelle manovre di ingresso ed uscita.

Si assicura che lo stesso non verrebbe marciapiede o sede stradale.

Certo di ricevere il merito, porgo distinti saluti.

04/09/08

in alleg. fotografica

la proprietà

[redacted]

**COMUNE DI VARENNA**

Provincia di Lecco  
P.zza Venini, 1 - 23829 VARENNA  
Tel. 0341/838119 - Fax 0341/831110 Email: [comune@comune.varenna.lc.it](mailto:comune@comune.varenna.lc.it)  
C.F. 83003660139 - P. IVA: 0364940137

---


Prot. 2921... 11/7/08/09  
Risposta a nota del 24-02-08... prot. 1361 N. \_\_\_\_\_ Di \_\_\_\_\_

**Oggetto: DIA 609 spostamento contatori gas in via Venini, scavo su via Venini**  
Ass. 02 76073277

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Con riferimento alla DIA 609 relativa allo spostamento del contometro per alligamento contatore gas della Dimensione di gas 105x 95, in via Venini, presso chi da nome scavo in scavo in via Venini, lo stesso potrà essere eseguito presso deposito cationato a favore del comune di Varenna di € 100,00 per il contributo ripristino del marciapiede stradale.

Si ricorda inoltre che per i lavori di scavo su marciapiede, si dovranno richiedere a questa A.C. ufficio vigilanza o ufficio tributi, almeno 5 gg prima dell'inizio effettivo dei lavori le pertinenti autorizzazioni ed ordinanze per l'installazione di barriere o limitazioni stradali.

Distinti saluti  
Il Sindaco del Comune di Varenna  
[redacted] 

COMUNE DI VARENNA



Provincia di Lecco  
Piazzale Varesini, 1 - 23030 VARENNA  
W 0341/896119 Fax 0341/893110 Email: [comune@comune.varenna.it](mailto:comune@comune.varenna.it)  
C.P. 23070 VARENNA (LC) - P. IVA: 0096944123

Prot. 2317 11.08.2008

Espresso a cura del 019/0108 - pag. 1206

Oggetto: DIA 609 (spionamento realizzato) per la via Varesini

[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]

La presente per attestare che il Sig. [Redacted], in seguito, risulta aver spionato, nel  
comune di Varenna, mediante l'uso di una videocamera, per una distanza di circa 150m, in via  
Varesini.

Il Sig. [Redacted] ha dichiarato di aver spionato, in via Varesini, il Sig. [Redacted]  
e di averlo fatto in violazione delle norme del regolamento comunale, che deve essere  
adempimento obbligato come di seguito indicato:

Il regolamento del comune di Varenna,  
in merito alla Camera video, il comma 10 della parte prima  
della Sezione I, comma 1, gli artt. 10 e 11.

Si chiede che per il lavoro di lavoro in via Varesini, si dovranno realizzare a  
partire dal 2008, l'ufficio pubblico di ufficio, almeno 5 gg prima dell'opera  
effettiva del lavoro in persona, assicurando ed esibendo per l'intera  
durata il permesso di lavoro.

Il Sindaco  
[Redacted]



COPIA PER UFFICIO

COMUNE DI VARENNA



Provincia di Lecco C.A.T. 0342 - Tel. 0341/896119 Fax 0341/893110  
C.P. 23070 VARENNA (LC) - P. IVA: 0096944123

**IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE TA. 390/01 & I.L. 408**  
Pratica 05/08 del 13/01/08

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Visto l'art. 226 del T.E. legge nazionale approvata con R.D. del 27/04/04 n. 126  
Visto l'art. 29 del T.U. in materia di edilizia n. 380/2001  
Visto il D.L. 12/05/04 n. 55/04  
Visto il D. Lgs. 47/2004  
Visto il D. Lgs. 367 del 18/07/06

RENDE NOTO

di aver ricevuto la domanda presentata di costruire

[Redacted] n. 45

Oggetto: Intervento di 2 parti auto  
lunghezza 68 mt x 70 mt e mt 70 x 11 via Varesini

Chiedo per produrre insieme del permesso di costruire e del relativo esposto di  
avvio che vengono depositati presso gli uffici comunali, entro 15 gg  
dal data di deposito della pratica di tale permesso, in questi termini con la  
dichiarazione di legge e regolamento come la presentazione di P.R.C.

Varenna, 13-01-08

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

[Redacted]

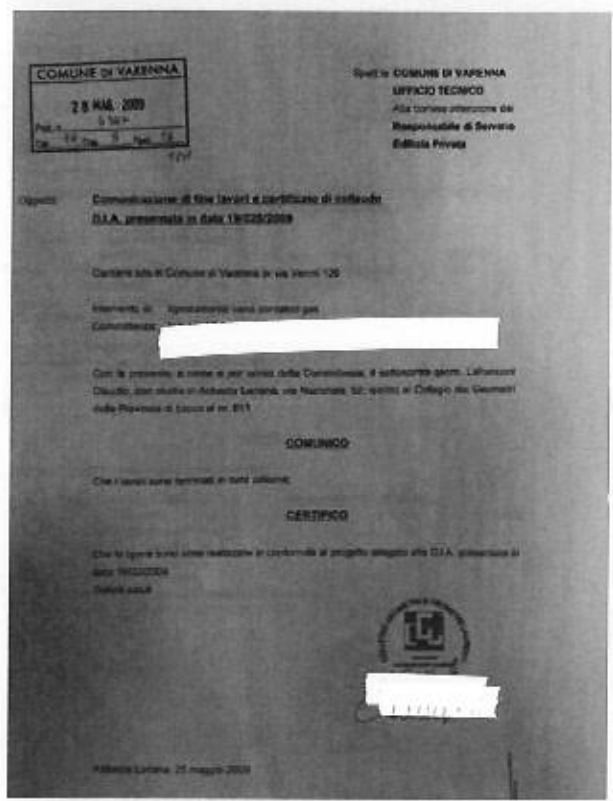
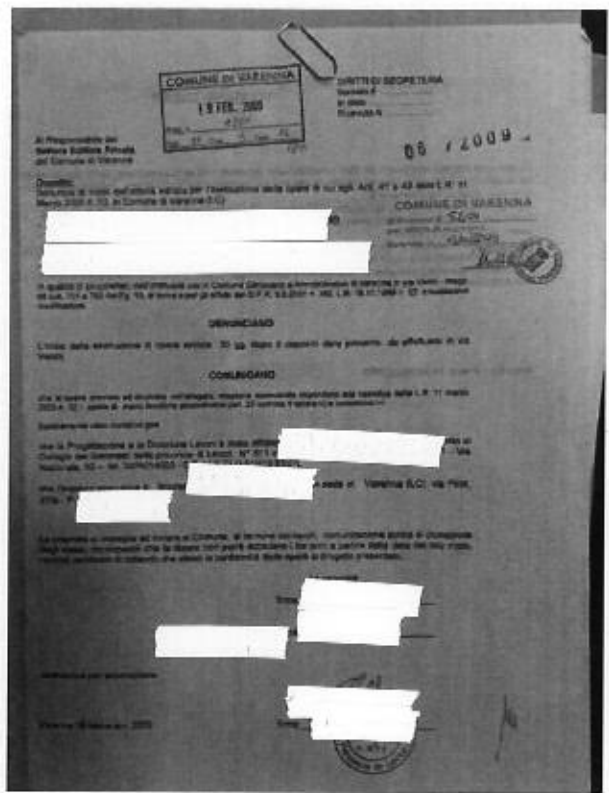
pubblica all'atto pretorio comunale

del 13-01-08

Al 23 GEN 2008 n. 42

Com. 13 GEN 2008

[Redacted]



**COMUNE DI VARENNA**  
 Prov. di Lecco C.A.P. 23824  
 Tel. 0341/98179 fax 0341/951210 e-mail: comune@com.vr.va P.IVA 066498137

**PERMESSO DI COSTRUIRE**  
 (L. 4889 T.D. 16/02/2001 art. 11 - 20)

Pratica n. 108 del 13/01/09  
**IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI**  
 (Autore: via Via Società)

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

presente di nota prot. n. 7296 e successive integrazioni, intesa ad ottenere il permesso di costruire per lo scopo di formazione di due posti auto sopra - mappa, in via 761 sabb'902, fig. 13 - via Venini

[Redacted]

[Redacted]

Nota di legge regionale n. 488 art.33

Nota di parere ambientale ai sensi del D. Lgs. 22/3/2001 art. 42 - vedi delega del 28-09-98

Nota di parere del Servizio ASL di Lecco del n. 32/01/2007 del 13-01-2009

Nota di parere di approvazione del 11/10/2007 n. 4774, pubblicazione del regolamento di attuazione del 17/10/2007 n. 4774

Nota di decreto sindacale n. 1 del 26/02/2008, ai sensi del Responsabile dei Servizi Tecnici

Quantificati gli oneri di urbanizzazione:

COMUNE DI VARENNA		
Onere di urbanizzazione	€ 5,22,00	€ 12,00
Onere di partecipazione	€ 1,50,00	€ 15,00
Imposta di bollo	€ 1,50,00	€ 15,00
Totale € 10,22,00		

**PERMESSO DI COSTRUIRE**

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

COPIA PER UFFICIO

**SPETT.LE AMMINISTRAZIONE COMUNALE**  
**DI VARENNA (LC) - Piazza Venini 2 - 23825 Varenna**  
 Varenna 14/01/09  
 oggetto: richiesta di autorizzazione edilizia ai sensi del D.lgs. 4704 s.l.r. 488/05 art. 11 e art. 12

[Redacted]

Come è

compartecipato nell'area urbanizzata di Varenna, via Venini sabb'902, fig. 13

CHIEDONO

l' autorizzazione edilizia ai sensi del D. lgs. 4704 s.l.r. 488/05 per la per la realizzazione di due posti di parcheggio nell'area urbanizzata.

La spesa prevista sarà a carico dell'interessato, in base alle tariffe comunali - autorizzazione del titolo posto sul valore del giardino esistente - con la partecipazione - nonché delle eventuali somme per la partecipazione della spesa.

Motivati di ufficio:

comprovata la sussistenza della pratica, essere in linea con la zonizzazione urbanistica e con il P.R.G. e l'urbanizzazione edilizia con tutta l'urbanizzazione.

[Redacted]


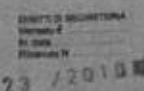
[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Il Presidente del  
 Istituto Edilizia Privata  
 del Comune di Venezia

Oggetto: Dichiarazione di stato dell'attività edilizia per l'esecuzione delle opere in virtù degli artt. 41 e 42 della L.P.  
 11 Marzo 2005 n. 13, in Comune di Venezia - Via Venice

**L'Esponente**  
 \_\_\_\_\_

**DESIONE**







L'opera della presente istanza deve essere eseguita, entro il termine stabilito, in conformità della soluzione di cui  
 alla Vostra istanza in merito al n. 1422/2010, e in conformità della soluzione di cui al n. 1422/2010, di cui si è tenuto conto nel  
 provvedimento in oggetto.

**COMUNICA**

che la progettazione è in Chiusura Lavori è stata affidata al Ditta Edilizia Civile s.r.l. con sede in Venezia, Via Fante di  
 S. Marco, 1213, n. 10, tel. 041/520111. (C.F. 03871040272) - Indirizzo telematico: C.A.T.


La Tecnoprogettazione è stata affidata al Ditta Edilizia Civile s.r.l. con sede in Venezia, Via Fante di  
 S. Marco, 1213, n. 10, tel. 041/520111. (C.F. 03871040272) - Indirizzo telematico: C.A.T.

Il presente provvedimento è stato adottato nella seduta del 18/4/2010.

<b>IL PRESIDENTE</b> 	<b>IL PROPRIETARIO</b> 
	
<b>IL PRESIDENTE</b> 	<b>IL PROPRIETARIO</b> 

Venezia, 8 aprile 2010

Il Comune di  
**VENEZIA (C.D. AMMINISTRAZIONE)**  
 Istituto Edilizia Privata



**COMUNICAZIONE BANDO LAVORI RELATIVA A DIA N. 32110**  
**PRESENTAZIONE E VERIFICA PROGETTO**


Al Ditta Edilizia Civile s.r.l. con sede in Venezia, Via Fante di S. Marco, 1213, n. 10, tel. 041/520111. (C.F. 03871040272) - Indirizzo telematico: C.A.T.


Oggetto: Dichiarazione di stato dell'attività edilizia per l'esecuzione delle opere in virtù degli artt. 41 e 42 della L.P. 11 Marzo 2005 n. 13, in Comune di Venezia - Via Venice

**COMUNICA**

che la progettazione è in Chiusura Lavori è stata affidata al Ditta Edilizia Civile s.r.l. con sede in Venezia, Via Fante di  
 S. Marco, 1213, n. 10, tel. 041/520111. (C.F. 03871040272) - Indirizzo telematico: C.A.T.

Il presente provvedimento è stato adottato nella seduta del 18/4/2010.









Rif. 8127

## Signorile Dimora D'epoca Fronte Lago Vicino A Como

Location  
Lombardia -

Price  
Trattativa ←

Interni  
433 mq

Esterni  
320 mq



Rif. 4102

## Villa Pieds Dans L'eau Sul Lago Di Como

Location  
Lombardia -

Price  
Trattativa ←

Interni  
700 mq


Esterni  
1000 mq




**Villa storica pied dans l'eau immersa in parco  
secolare**


Rif

Prezzo su richiesta

 Lenno

 750 m<sup>2</sup>

 Residenziale

 Villa - Casa



**Meravigliosa villa fronte lago di Como con la  
spiaggia | Lago di Como**

Rif 1199: Villa fronte lago di Como vicino ad Argegno con  
appartamento per gli ospiti, spiaggia e la darsena ...

**Tipo:** Villa

**Prezzo:** su richiesta

**Regione:** Lombardia

**Città:** Lago di Como

**Dimensione (m<sup>2</sup>):** 800

**Camere letto:** 6

**Bagni:** 7

**Terreno (m<sup>2</sup>):** 4500

**Classe energetica:** G





**Magnifica villa con piscina e vista lago panoramica**  
Rif : VRFA0735

Prezzo su richiesta



Faggeto Lario



315 m<sup>2</sup>



Residenziale



Villa - Casa



**Splendida villa con piscina sul lago di Como | Lago di Como**

**Rif 1040:** Prestigiosa proprietà sul lago di Como in ottime condizioni, composta da Villa principale, Guest House, piscina a sfioro con vista lago, sauna, jacuzzi, giardino e garage...

**Tipo:** Villa

**Prezzo:** su richiesta

**Regione:** Lombardia

**Città:** Lago di Como

**Camere letto:** 6

**Bagni:** 6

**Terreno (m<sup>2</sup>):** 800

**Classe energetica:** G

**IPE (kWh/mq anno):** 182.33

🏠 10 🏡 8 1,500 Sq M



### Historical Villa For Sale In Faggeto Lario

TORNO, LOMBARDY, 22020, ITALY

P.O.A



#### ● Lombardia

#### Tremezzina (Co)

**ZONA**  
Vista Lago  
**SUPERFICIE**  
1.000 mq con parco di 1,3 ettari  
**DISPOSIZIONE**  
Ingresso, 2 soggiorni,

sala da pranzo, cucina professionale, 8 camere, 6 bagni, studio, sala giochi, guardaroba, 7 bagni. Cantina. Piscina. Campo da tennis. Terrazzo e balconi. Dépendance. Box per 5 vetture

**CLASSE ENERGETICA**  
In attesa di certificazione  
**PIANO**  
Su 5 livelli con ascensore interno  
**PREZZO**  
Trattative riservate



## Magnifica villa con parco e piscina



## STESSO IMMOBILE



VILLA A BLEVIO, COMO

**Prezzo su richiesta** ←

495 m<sup>2</sup> ± 8

Nella rinomata cittadina di Blevio, questa splendida villa storica è in vendita in esclusiva posizione fronte Lago di Como, con vista mozzafiato sull'intero paesaggio lacustre. La...

LIONARD



**8 Bedrooms - Casa - Lombardia - For Sale ...**

BLEVIO, LOMBARDY, 22034, ITALY

**€ 3,300,000** ←

8 6 495 Sq M



## 6 Bedrooms - Historical Villa - Lombardia - ...

SOMO, LOMBARDY, 22100, ITALY

€ 3,900,000

6 4 700 Sq M

Attiva Windows



Passa a Impostazioni per attiva

### ● Lombardia

### Menaggio (Co)

ZONA  
Loveno

SUPERFICIE  
790 mq con giardino  
di 3.500 mq

DISPOSIZIONE  
2 ampi saloni, sala  
da pranzo, 2 cucine,  
studio, 7 camere,  
6 bagni, lavanderia,  
4 ripostigli. Sauna.  
Cantina e locali tecnici  
3 terrazze

CLASSE ENERGETICA  
G 175 kWh/m<sup>2</sup>a

PIANO  
Su 4 livelli

PREZZO  
3.500.000 euro



1 Dalla proprietà si gode di una vista splendida sul lago. Grazie a una strada pedonale è possibile raggiungere il lago e il centro di Menaggio in pochi minuti

2 La torretta panoramica spicca tra il verde del parco

3 Il camino e il soffitto a cassettoni decorano e donano prestigio al luminoso salone

4 Gli ambienti beneficiano delle numerose e alte portefinestre e si arricchiscono di grande luce

