
TRIBUNALE DI VARESE

VARESE

Esecuzione Immobiliare

UNICREDIT S.P.A.

Contro

1

N. Gen. Rep.400/16

Giudice Dr. Miro Santangelo

Dr.ssa Olivia Condino

SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA

Relazione di chiarimenti se la decurtazione del 40% sia complessiva per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia a fronte degli abusi rilevati

Tecnico incaricato: arch. Cristina Gervasini

Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 895

Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1121

C.F.: GRV CST 58C56 L682E

con studio in Luvinata (VA) in via Campo dei Fiori n. 14

telefono:0332 220139

cellulare: 333 2640390

fax: 0332 220139

e-mail: c.gervasini@gmail.com

PEC: cristina.gervasini@archiworldpec.it

il perito

Arch. Cristina Gervasini

Il sottoscritto Consulente Tecnico del sig. Giudice, arch. Cristina Gervasini con studio a Luvinata (provincia di Varese) in via Campo dei Fiori n. 14/16, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 895 di posizione e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1121 di posizione è stata incaricata durante l'udienza del 19 ottobre 2017 (verbale accluso, **ALLEGATO A**) di **redigere una relazione per chiarimenti** a risposta alla seguente domanda:

"Il CTU chiarisca se la decurtazione del 40% sia complessiva per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia a fronte degli abusi rilevati"

Il CTU quindi ha redatto la presente relazione che costituisce un ulteriore elaborato alla precedente RELAZIONE INTEGRATIVA richiesta dal procedente, come da verbale della udienza svoltasi il 20 luglio 2017 (Giudice dott. Miro Santangelo).

Elencazione ed individuazione dei beni

Il bene oggetto della procedura consiste in n. 2 appartamenti ad uso abitazione (al piano primo e secondo) con acclusi vani vuoti al piano terreno allo stato rustico (senza alcuna finitura, da considerarsi inutilizzabili). Il fabbricato oggetto della procedura è identificato catastalmente in un'unica particella (n. 374) ed un unico subalterno (sub. 501). Di fatto sono stati realizzati n. 2 appartamenti (uno al primo piano e uno al secondo piano) con una disposizione non corrispondente a quanto riportato sulle planimetrie catastali presenti all'Agenzia del Territorio, né regolari per l'aspetto urbanistico-edilizio. Il fabbricato pignorato è sito in via Della Croce n. 21 (già 11) con ulteriore accesso in via Martino Longhi n. 17 a Viggiù in provincia di Varese.

Gli appartamenti sono di medio taglio (soggiorno con cucina, due camere da letto con servizio e accessori), ben rifiniti, tuttavia con palesi irregolarità edilizie, come documentato nei successivi punti della presente relazione.

Il bene è composto di un complesso edilizio su tre livelli fuori terra, risalente ai secoli scorsi (presumibilmente il Cinquecento), ben visibile nella documentazione fotografica acclusa alla perizia.

Presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Varese l'immobile è così descritto:

- **CATASTO FABBRICATI**

Comune di Viggiù (Codice L876)

Provincia di Varese

Sezione Urbana: =

Foglio: 7 (foglio 18, soppresso)

Particella: 374

Subalterno: 501

Categoria: A/3 (abitazione di tipo economico)

Classe: 4

Consistenza: 13 vani (Superficie catastale: Totale mq. 272; Totale escluse aree scoperte: mq. 258)

Rendita: Euro 704,96

Indirizzo: Via della Croce n. 11, piani T – 1 - 2

Intestatario: I

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

1

Relazione

Nel bene oggetto della procedura la proprietà ha perpetrato abusi edilizi di entità rilevante, sia per la consistenza delle opere, sia in ordine all'ambito territoriale in cui è ricompreso il bene, cioè un ambito sottoposto a "VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE".

Le violazioni, una volta riscontrate dall'autorità comunale, hanno comportato la sussistenza di un procedimento a carico del proprietario, nell'ambito della Sezione Penale del Tribunale di Varese (Giudice dott. Davide Alvigini).

Dato che ad oggi sono richiesti al CTU sostanzialmente dei chiarimenti sulla decurtazione del 40% effettuata sul valore del bene nella relazione di stima, ella anzitutto precisa che, in rispondenza al quesito formulato a suo tempo dal signor Giudice dott. Miro Santangelo, le decurtazioni di genere forfettario (in percentuale nella fattispecie) sono applicate sul valore "al nuovo" del fabbricato, che il CTU, secondo propri criteri (non ultimo l'utilizzo della rilevazione dei prezzi degli immobili nella zona approvata dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili della CCIAA di Varese) ha determinato in € 1400,00/mq.

Il valore del 40% costituisce un coefficiente massimo di adeguamento in ordine allo stato di manutenzione e vetustà, stimato secondo l'esperienza desunta dalla pratica professionale ed i prezzi correnti sul mercato. La scelta del coefficiente massimo è determinato dalla considerazione che la casa dovrà essere sottoposta a nuova ristrutturazione, seppure parziale, ma cospicua, in ottemperanza ai necessari interventi di "rimesse in pristino" di alcune sue parti e di eventuali consolidamenti delle fondazioni, come già specificato nelle precedenti relazioni.

Le rimesse in pristino a fronte degli abusi edilizi perpetrati consistono sostanzialmente nella demolizione parziale di solette, di arretramento dei serramenti che chiudono i soggiorni dei due appartamenti (con un sacrificio del godimento dei locali) e di altre opere indotte da queste modifiche della casa, come ad esempio possibili ricollocazioni seppure parziali degli impianti.

Quindi il CTU, nella situazione attuale, ribadisce che la decurtazione forfettaria del 40% già applicata in perizia sulla valutazione del cespite è congrua per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia necessaria a fronte degli abusi presenti e che quindi il prezzo base d'asta è ribadito quale di € 281.800,00.

Il CTU intende precisare infine che, data la assenza ad oggi di una sanatoria approvata, il valore del bene così determinato resta comunque subordinato ad una possibile cospicua riduzione causa determinazioni delle autorità locali preposte (Amministrazione Comunale di Viggiù e suo Ufficio Tecnico) di intervenire con la demolizione forzata dei n. 2 solai di calcestruzzo armato di sostegno ai n. 2 piani abitati costruiti in luogo di quelli originali di legname. In questa situazione il valore del bene si ridurrebbe a quello del solo sedime del fabbricato.

DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver fedelmente assolto l'incarico conferitole con quanto sopra, rassegna la presente relazione composta di n. 5 pagine e resta a disposizione per qualunque chiarimento e/o integrazione si rendessero necessari.

In allegazione alla presente relazione sono presenti i seguenti documenti considerati per la redazione della stessa:

A – Verbale udienza del 19 ottobre 2017

Letto, confermato e sottoscritto

Il CTU

Arch. Cristina Gervasini

(n. 985 di posizione all'Albo degli Architetti
della Provincia di Varese)

(n. 1121 di posizione all'Albo dei Consulenti
Tecnici del Tribunale di Varese)

Luvinate, 12 gennaio 2018