
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

RELAZIONE INTEGRATIVA

Relazione sugli abusi edilizi

Valutazione della incidenza degli abusi sulla vendibilità del bene

Valutazione di una riduzione del valore del bene

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, preso atto che all'udienza del 20 luglio 2017 avanti il Giudice per la procedura in epigrafe, dott. Presidente Miro Santangelo, è stato incaricato di **redigere una completa descrizione degli abusi edilizi rilevati** nell'immobile oggetto della procedura esecutiva e la loro **eventuale incidenza sulla vendibilità del bene**, ha redatto la presente relazione.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Premesse

Il Consulente nella relazione a seguire espone anzitutto aspetti tecnici di natura urbanistica riguardanti il bene staggito al fine di offrire all'acquirente un migliore intendimento della questione posta in questa sede dal Giudice e dal precedente.

Orbene, il bene in argomento è sito nel pieno centro storico del Comune di Viggiù in via Della Croce n. 21 (ex 11) con ulteriore accesso in via Martino Longhi n. 17.

Come si può riscontrare nell'accluso Certificato di Destinazione Urbanistica (**ALLEGATO M**), il mappale ove ricade il fabbricato (n. 374) è classificato in:

"Ambiti di Nuclei Antica Formazione – art. 28 Norme Tecniche di Attuazione".

Quale conseguenza, i beni, come descritto nello stesso documento, sono sottoposti a

"VINCOLO PAESAGGISTICO AMBIENTALE".

Premesso che l'attività edificatoria in ogni ambito urbanistico specifico è sottoposta a norme e, nella fattispecie, a restrizioni, il Consulente evidenzia che, nell'ambito specifico di appartenenza del bene, tali restrizioni sono copiose e mirate alla conservazione dei caratteri tipici e del pregio storico sia del fabbricato sia del suo contesto. Inoltre, la sussistenza del Vincolo Paesaggistico Ambientale, il cui esercizio è di pertinenza del

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, pone la condizione di sottoporre ogni attività edilizia riguardante il bene al parere approvativo di tale ente.

Il Consulente chiarisce, in sostanza, che il bene costituisce un valore da tutelare, nell'ambito del quale ogni opera edilizia subisce una particolare regolamentazione e che la mancanza del suo rispetto può comportare l'attivazione di procedimenti di ordine penale.

Nel caso delle opere edili già poste in essere nell'anno 2011 dal ¹
l'ottemperanza alle norme miranti alla tutela dei caratteri architettonici e storici del bene è stata violata.

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 palese irregolarità edilizia, 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 **(ALLEGATO A)**.

Presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Varese l'immobile è così descritto
(ALLEGATO B):

- **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

1

Diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

Elencazione delle pratiche edilizie relative all'immobile

A seguito di ispezioni e ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viggiù compiute con regolari richieste di visioni, risultano agli atti comunali le seguenti documentazioni inerenti l'immobile oggetto della perizia (**ALLEGATI N, O, P, Q**):

- **Pratica S.C.I.A. n. 1040/2011** depositata il 4 agosto 2011 per consolidamento statico di solette esistenti su fabbricato ad uso residenziale (progetto del geom. Giuseppe Belometti con studio a Viggiù) (**ALLEGATO N**);

- **Rapporto in materia di violazioni n. prot. 10899** (in data 29/11/2011) (ALLEGATO O);

- **Presentazione di Richiesta di Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica per intervento V.I.A.** in data 22/2/2012) (ALLEGATO P);

- **Accertamento di compatibilità paesaggistica** in data 8/8/2014 da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano (ALLEGATO Q).

Dall'ultimo documento sopra elencato (ALLEGATO Q), si evince che l'ente della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano **"rileva una discrepanza tra quanto rappresentato negli elaborati grafici e le immagini"** con richiesta **"di trasmettere elaborati grafici aggiornati e di relazionare in merito alle vicissitudini dell'immobile in oggetto"**.

La proprietà, a seguito della richiesta di relazionare con detti enti pubblici, non ha posto in essere (sino al deposito del rapporto di stima inerente la procedura esecutiva) alcuna relazione.

Relazione sugli abusi edilizi rilevati

Nella fattispecie delle opere edilizie cosiddette "abusive" poste in essere dalla proprietà

¹Il Consulente evidenzia sostanzialmente le seguenti, già descritte nella relazione di stima, come sotto sintetizzate:

- La demolizione di tutte le solette portanti di tutti i piani, originariamente di legname, e loro ricostruzione con moderna tecnologia comportante l'uso del calcestruzzo armato,
- Il rifacimento completo della copertura,
- La chiusura dei portici tipici del cortile lombardo con vetrate, muretti e inferriate,
- L'alterazione estetica della facciata prospiciente il cortile,

- La realizzazione di locali di abitazione (n. 2 soggiorni e n. 2 cucine) negli spazi già appartenenti ai portici (originariamente aperti),
- L'abbattimento di una scala interna nei porticati,
- L'abbattimento di muri portanti interni alla casa per la realizzazione di nuovi vani (n. 2 cucine),
- Realizzazione di più subalterni catastali in unico originario.

In sostanza, il [1] ha realizzato una ristrutturazione edilizia anziché la sola manutenzione promessa all'ente pubblico di Viggiù in assenza di preventivo Permesso di Costruire e di Autorizzazione Paesaggistica.

Data la documentazione presente agli atti del Comune di Viggiù, data la sopraggiunta ispezione dell'Ufficio Tecnico (**ALLEGATO O**), data quindi la constatazione di una cospicua realizzazione di abusi edilizi, **il CTU ha dedotto la possibile sussistenza di un procedimento a carico d**

[2] che, come da riferimento pervenuto nel corso di ricerche, **si tratterebbe del N. R. 670/2012 nell'ambito della Sezione Penale del Tribunale di Varese (Giudice dott. Davide Alvigini)**. Ancora da riferimento pervenuto al CTU, si sarebbe svolta nel frattempo, nello scorso 16 settembre 2017 una udienza, il cui esito sarebbe quello di un **rinvio ad una prossima udienza da svolgersi nel prossimo mese di dicembre con finalità di verificare la possibilità di sanare gli abusi.**

Valutazione della incidenza degli abusi sulla vendibilità del bene

Allo stato attuale, stante in essere un processo di ordine penale, nella prospettiva di una prossima udienza in merito alla sanabilità degli abusi, il Consulente subordina ogni decisione al riguardo della vendibilità del bene allo svolgersi del processo.

Il valore espresso nel rapporto di stima tiene conto di vari aspetti connessi sia alla sussistenza degli abusi, sia alla mancanza di una documentazione riguardo l'idoneità statica delle opere strutturali realizzate, e non ultimi degli aspetti connessi, il prezzo di acquisto della casa (rif. atto di provenienza, **ALLEGATO F**) di euro 140.000,00, la consistenza delle opere di sostanziale miglioria degli impianti e delle finiture interne, il valore di mercato del nuovo e/o del ristrutturato nella zona.

Valutazione di una riduzione in percentuale del valore di mercato del bene

Il CTU, in considerazione della richiesta di parte procedente di una riduzione del valore dell'immobile in misura del 40% (rif. verbale di udienza, **ALLEGATO C**), precisa che già una decurtazione forfettaria del valore del 15% (causa EVENTUALE PRESENZA DI VIZI OCCULTI, come definito dal quesito, con particolare riferimento alla pagina 24 del RAPPORTO DI STIMA depositato) è già stata applicata.

In considerazione della particolare condizione del procedimento penale in corso e quindi di una prossima emissione di sentenza, il Consulente considera l'opportunità di una prossima ridefinizione del valore del bene in base alla **sanabilità degli abusi**, al **costo di eventuali sanzioni**, al **costo di eventuali opere edili necessarie per la rimessa in pristino dello "status quo ante"**, anche sulla base di acquisizione all'uopo di preventivi di ditte specializzate o quant'altro il Giudice riterrà opportuno determinare.

DEPOSITO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto CTU, ritenendo di aver fedelmente assolto l'incarico conferitole con quanto sopra, rassegna la presente relazione composta di n. 8 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 – Documentazione fotografica
- B – Documentazione catastale
- C – Verbale di udienza del 20/7/2017
- F – Copia atto di provenienza del bene (anno 2007)
- M - Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)
- N - Pratica S.C.I.A. n. 1040/2011
- O - Rapporto in materia di violazioni (anno 2011)