

1

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

**G.E. DOTT. N. COSENTINO**

**. - CONTRO .**

**RELAZIONE DI CONSULENZA  
TECNICA D'UFFICIO**

**Maggio 2014**

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**  
**G.E. DOTT. N. COSENTINO**

**CONTRO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PREMESSE**

Il sottoscritto Arch. Adriano De Boni con studio in Caronno Varesino, via Macchi 11, Iscritto All'albo Degli Architetti della Provincia di Varese al n° 1763 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Varese è stato nominato nella procedura di stima in oggetto con l'incarico di riferire sui seguenti punti:

- Identificazione del beni oggetto di vendita, comprensiva dei confini e dei dati catastali; ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti;
- Descrizione sommaria del bene
- Stato di possesso -Acquisizione del titolo di provenienza immediatamente inferiore al ventennio decorrente;
- Alla verifica documentale presentata;
- Alla verifica di oneri e vincoli anche di natura condominiale;
- Alla conformità edilizia,urbanistica e catastale del bene oggetto di stima;
- All'individuazione dello stato di possesso del bene e all'individuazione se il medesimo è occupato da terzi, con il relativo titolo.
- Descrizione del bene
- Valutazione complessiva del bene

## OPERAZIONI DI STIMA

### 1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA E DESCRIZIONE SOMMARIA

#### Identificazione ed ubicazione

Trattasi di un “COMPENDIO IMMOBILIARE” posto in Varese, Località Velate , con accesso dalla Via Carbonin , dove sono presenti più edifici oltre a lotti di terreni pertinenziali agli stessi, oggetto di interventi edilizi di riqualificazione ( in parte eseguiti e in parte solo iniziati) oltre ad un lotto per una nuova edificazione.

Per opportunità e riprendendo lo schema progettuale il presente compendio viene diviso in lotti secondo il seguente schema

- a) lotto 1 “Chalet” con area pertinenziale e lotto 2 “Villa Padronale” con relativo terreno pertinenziale;
- b) Lotto 3, terreno con previsione di nuova edificazione (concessionata);
- c) lotto 4 e lotto 5 recupero edificio esistente a fini residenziali con area pertinenziale e box pertinenziali (esistenti);

Vedasi allegato 01

Si rimanda alle schede allegate per ogni altra specifica

*Questo al fine di procedere, eventualmente, con la vendita in lotti ( in relazione alla consistenza dei beni).*

Tutta l'area si presente recintata, con due accessi carrai sulla via Carbonin ed un terzo accesso carraio su una traversa della via medesima (lato condominio, via Adda ) passando da un fondo non di proprietà e non oggetto della presente procedura.

Vista la datazione del compendio, presente da oltre 20 anni, i limiti di proprietà corrispondono con le recinzioni presenti, che non sono perfettamente allineate con i perimetri esterni dei mappali.

#### Dati Catastali , zona di Velate - Via Carbonin

**Lotto 1-2 )** mappale 3815 , fg. 13, VE, dove insistono i fabbricati in argomento. Accesso carraio e pedonale esistente dalla via Carbonin, mediante passaggio sul mappale 6773, dove è presente una strada interna al lotto con relativi diritti di passo carraio e pedonale;

**Lotto 3)** mappali 3929 e 5382, fg. 13 VE, lotto libero con accesso carraio pedonale esistente sulla via Carbonin.

**Lotto 4-5)** mappale 6773 Fg. 13 VE ( dove insiste l'edificio esistente, ex deposito ), mappale 3814 fg. 13 VE ( in parte strada e terreno libero, mappale 3813 fg. 13 VE, terreno libero, mappale 2762 fg. 13 VE, ( terreno libero) mappale 2765 fg. 13 VE, (terreno libero) mappale 6866 ( dove e presento un manufatto destinato a box auto ) fg. 13 VE. E mappale 5381 , fg. 13 VE.

Accesso diretto via Carbonin

Vedasi allegato 02

### Confini

Il compendio in argomento confina sul lato sud ovest con la via Carbonin , sul lato Est con il mappale 2768 (condominio ) e sul fronte nord con altri lotti liberi (zona boschiva e sugli altri lati con lotti confinanti ( mappale 2763 e 2757).

I lati est, ovest e sud sono chiaramente individuati da recinzioni esistenti e datate.

Il lato nord si rivolge verso una zona boscata dove è presente una recinzione in paletti e reti.

### Contesto in cui si trova il bene

Il compendio è posto in località Velate, una frazione di Varese, in un contesto ambientale di notevole pregio, sul costone iniziale del Sacro Monte e a pochi km dal centro urbano.

L'accesso al lotto avviene dalla via Carbonin, mediante l'attraversamento del centro storico della frazione di Velata. E presente anche un altro accesso carraio di servizio dalla via Adda, che attraversa mappali non oggetto della presente procedura e di non chiara definizione giuridica.

La via d'accesso garantisce il passaggio carraio con una sezione stradale ridotta (circa 3,00 in corrispondenza dell'uscita dal centro di Velate.

## **2) STATO DI POSSESSO ( vedasi allegato 03 e allegato 04 visure)**

### **Lotto 4-5**

a) mappale 6773 (dove insiste fabbricato esistente)

Catastato Fabbricati, fg. 13, via Carbonin 26

Ct C/2 di classe 5 rendita € 563,97 ( magazzino e locale deposito)

Catasto Terreni

Foglio logico 913 ( ex mappale 2761 e mappale 3918) di aree 18,00

b) mappale 2762, catasto terreni fg. 914, bosco ceduo cl 3 , aree 37,50

r.d.e. = 1,55, r.a.e = 1,94

c) mappale 2765, catasto terreni fg. 914, seminativo arb. cl 3 , aree 15,80

r.d.e. = 4,08, r.a.e = 3,26

d) mappale 3813, catasto terreni fg. 914, bosco ceduo cl 3 , aree 07,30

r.d.e. = 0,30, r.a.e = 0,38

e) mappale 3814, catasto terreni fg. 914, prato cl 4 , aree 13,40

r.d.e. = 1,25, r.a.e = 1,25

Le proprietà in argomento, sono alla data 06,05,2014, intestate alla società  
[redacted] con sede a [redacted]

I mappali 2761 e 3918 ( ora mappale 6773) e mappali 2765,3813,3814 alla data del 30,05,1973 risultavano di proprietà dell'impresa di costruzioni [redacted] Notaio G. Olivares atto del 30,05,1973 registrato a Milano in data 14,06,1973 al N° 11002 e trascritto a Varese il 30,06,1973 al n° 7455/6434 .

In data 11,06,2008 la stessa società (società trasformata in [redacted] società semplice) ha stipulato un contratto preliminare di vendita con la società [redacted], Notaio Bruno Volpe, n° 158,773/21346 di rep. Registrato a Varese il 07,07,2008 al n° 15415/9557 , con la possibilità di trasferire la predetta società con altro soggetto e riconoscendogli idoneo titolo giuridico a presentare idonei progetti edilizi sui predetti lotti.

In data 06,05,2009 la stessa proprietà a trasferito i predetti beni alla società [redacted], Notaio Alfredo Noli , n° 12,855/1,730 di rep e registrato a Gallarate il 21,05,2009 al n° 3210 trascritto a Varese il 22,05,2009 al n° 9295/5841.

Il mappale 2762 al ventennio risultava della Sig.ra [redacted] in forza di successione legittima di [redacted] ( denuncia di successione registrata a [redacted] ) iscritta a Varese il [redacted]

Con atto del 09,10,1996 n° 150,718/8,852 di rep. Notaio Roberto Bossi registrato a Milano il 17,10,1996 al n° 20472 serie 2V e trascritto a Varese in data 07,11,1996 ai numeri 14010/9303, la sig.ra [redacted] ha venduto alla società [redacted], società semplice (poi divenuta [redacted]), atto Notaio R. Bossi in data 13,11,1996 n° 151,444/8,976 di rep.).

In data 11,06,2008 era stato stipulato il predetto contratto preliminare di trasferimento immobiliare con la società [redacted] (vedasi note sopra) . Con successivo atto di compravendita in data 06,05,2009 la stessa società a venduto poi alla [redacted] (vedasi nota sopra).

In data 12,11,2010 è stata costituita servitù perpetua per passaggio a reciproco favore e carico dei mappali 2765, 6773 e mappale 5380. atto Notaio A. Brighina, n° 42254/20852 di rep. Trascritto a Varese il 01,12,2010 ai numeri 21589/13260 e 21590/13261.

## **ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI fino del 06,05,20014**

Detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità

– Ipoteca trascritta a Varese in data 28,04,2010 ai n 7792/1823 a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. Per complessivi € 1.450.000,00 ( capitale finale € 675.000) precisando che con atto in data 19,12,2012 n° 1729/1123 di rep. Notaio A. Landriscina registrato a Varese in data 17,01,2013 è stato prorogato il periodo di ammortamento.

- In data 05/02/2014 annotazione riduzione somma ( capitale € 625.000);
- Pignoramento emesso dal Tribunale di Varese in data 14,05,2013 n° 2215 di Rep.. e trascritto a Varese in data 20,05,2013 ai n° 7308/5101. di € 695.086,50 (nota: su tutto il compendio e da verificare in procedura esecutiva )

## **Lotto1-2**

a) mappale 3815 (dove insistono due fabbricati esistenti) -villa principale  
Catasto Fabbricati, fg. 13, via Carbonin 26

SUB 1 - Ct A/7 ( VILLINO) di classe 5 vani 8 Rendita Cat. € 1.466,74 ( piano terra primo e sem. - appartamento in villa )

SUB 2 - Ct A/7 ( VILLINO) di classe 5 vani 1,5 Rendita Cat. € 275,01 ( piano due e tre appartamento in villa )

Ente urbano mappale 3815 di aree 2520 senza redditi  
area pertinenziale la villa e l'abitazione di servizio(mappali 3815 e 86)

b) mappale 86 ( catasto terreni mappale 3815).  
Catasto fabbricati  
piano terreno e primo (abitazione di servizio)  
categoria A/4 di classe 2 vani 5 rendita 222,08

## **Lotto 4-5**

a ) Mappale 6866  
Catasto fabbricati  
sub 1 (ex 4842 sub 1 ) piano terreno cat. C6 classo 8 metri quadri 29. rendita cat. 119,82;  
sub 2 (ex 4842 sub 2 ) piano terreno cat. C6 classo 8 metri quadri 29. rendita cat. 119,82;  
Ente urbano mappale 6866 sub 3 p.t. Bene comune non censibile (area esterna ai box)

## **Lotto 3**

a) Mappale 3929, catasto terreni fg 914, semin arb. cl 3 , aree 12,00  
r.d.e. = 3,10, r.a.e = 2,48

b) Mappale 5382, catasto terreni fg. 914, semin arb. cl 2 , aree 01,40  
r.d.e. = 0,76, r.a.e = 0,81

## **Lotto 4-5**

a) Mappale 5381, catasto terreni fg. 914, semin arb. cl 5 , aree 08,00  
r.d.e. = 0,79, r.a.e = 0,70

Le proprietà in argomento, sono alla data 06,50,2014, intestate alla società  
S.p.A. con sede a Varese in via Abruzzi 37 c.f. n°

Al ventennio risultavano di proprietà:

- per la quota di metà dei Sig.ri [redacted] e [redacted]
- per la quota di metà di [redacted]

In forza di successione di [redacted], registrata a Milano il 13,11,1985 al n°7955 e trascritta a Varese in data 23,05,1986 al n° 6719/5114 ( a seguito di giusto testamento)

Con successivo atto di donazione Notaio R. Bossi in data 23,02,1995 n° 13,9786/7,117 di rep. Registrato a Milano il 01,03,1995 al n° 4825 e trascritto a Varese in data 07,03,1995 al n° 3340/2414 la sig.ra [redacted] donava ai sig.ri :

[redacted] a nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto (successiva denuncia di riunione usufrutto in morte della Sig. [redacted] avvenuta in data 06,10,2003.

I sig.ri [redacted] e [redacted] in forza di atto ricevuto dal notaio A. Brighina, in data 12,11,2010 n° 42,252/20.851 di rep. Trascritto a Varese il 25,11,2010 ai numeri 21316/13082, hanno reciprocamente rinunciato all'esercizio di azione di riduzione con riferimento alla donazione sopra citata.

In data 11,06,2008 si è stipulato un contratto preliminare di vendita con la società [redacted], Notaio Bruno Volpe, n° 158,77121345 di rep. Trascritto Varese il 07,07,2008 al n° 15414/9556 con la possibilità di trasferire la predetta società con altro soggetto e riconoscendogli idoneo titolo giuridico a presentare idonei progetti edilizi sui predetti lotti.

In data 12,11,2010 la stessa proprietà a trasferito i predetti beni alla società [redacted], Notaio Alfredo A. Brighina, n° 42,254/20852 di rep trascritto a Varese il 01,12,2010 al n°21586/13257.

In data 12,11,2010 notaio A. Brighina rep. 42,254/20852 trascritta a Varese il 01,12,2010 ai numeri 21587/13258 è stata costituita servitù perpetua per passaggio a reciproco carico dei mappali 5382,3815,6866

In data 01,12,2010 ai numeri 21588/13259 è stata costituita servitù perpetua di passaggio a favore dei mappali 3929-5381-5382- 6866.

#### **ISCRIZIONI E PIGNORAMENTI fino del 06,05,20014**

- Domanda Giudiziale finalizzata all'esecuzione in forma Specifica trascritta a Varese in data 29,12,2009 ai numeri 24084/14706 a favore dei Sig.ri

contro la società

- Ipoteca trascritta a Varese in data 01,12,2010 ai nn 21591/5050 a favore di Banca Popolare di Sondrio s.p.a. Per complessivi € 2.380.000,00 ( capitale € 1.400.000,00);  
.- Pignoramento emesso dal Tribunale di Varese in data 14,05,2013 n° 2215 di Rep.. e trascritto a Varese in data 20,05,2013 ai n° 7308/5101. di € 695.086,50 (nota: su tutto il compendio )

#### 4) CONFORMITA' URBANISTICA EDILIZIA DEL COMPENDIO

Tutto il compendio è oggetto di un progetto edilizio con il recupero e riqualificazione degli edifici esistenti e l'edificazione di un nuovo edificio su una porzione del medesimo.

Sinteticamente:

a) lotto 1 "Chalet" con area pertinenziale e lotto 2 "Villa Padronale con relativo terreno pertinenziale è previsto la riqualificazione dei medesimi con limitati ampliamenti e la formazione di nuove unità abitative, oltre alla sistemazione a verde del parco esistente e la creazione di posti auto pertinenziali. Allo stato attuale l'attuale proprietà ha ottenuto idoneo titolo edilizio, dato l'inizio lavori ( solo limitate opere). Attualmente tutto il cantiere è fermo.

b) Lotto 3, è prevista l'edificazione di un nuovo fabbricato unifamiliare. L'attuale proprietà ha ottenuto idoneo titolo edilizio e dato l'inizio lavori . Non sono state eseguite opere edilizie significative

c) lotto 4 e lotto 5 recupero edificio esistente . Questo intervento è quasi completato e prevede la formazione di due unità abitative autonome di pregio con area pertinenziale e box pertinenziali posti in fabbricato autonomo esistente

*Sul mappale 5381- 2765 è presente un rustico che non risulta agli di progetto, ne accertato, di cui non si è riuscito ad individuarne la provenienza e non è chiara la conformità urbanistica.*

*Sulle specifiche dei vari interventi e le relative caratteristiche si rimanda alla scheda sintetica allegata per ogni intervento.*

Sulla scorta delle predette schede, non vi sono particolari difformità , che a giudizio dello scrivente possono essere regolarizzate.

La problematica urbanistica del compendio riguardo nello specifico il passaggio di due strumenti urbanistici diversi ( da Piano Regolatore Generale a Piano del Governo del Territorio solo adottato) . *Attualmente tutti i lotti (soprattutto A e B) hanno idoneo titolo edilizio per procedere con i propri interventi, che sono comunque in scadenza nei prossimi anni. L'eventuale scadenza dei termini concessori apre una problematica sull'efficacia dell'attuale titolo edilizio in prospettiva con il nuovo strumento*

urbanistico, che deve essere valutato in maniera puntuale dall'eventuale acquirente.

Nel caso la procedura continuasse e nel caso si arrivasse alla predetta condizione, ritengo sia facoltà del custode del bene operare con un proroga dei termini concessori, fino a tre anni, che hanno titolo gratuito (legge 9 agosto 2013 n° 98 art 30, commi 3 e 4).

## **5) CREDITI VERSO SOGGETTI TERZI**

Non vi sono parti condominiali che interessano altre soggetti.

Si deve verificare la posizione tributarie con il Comune di Varese (ex I.M.U.).

## **6) DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE ( vedasi allegati 05-06-07-08)**

### **a) lotto 1 “Chalet”**

Trattasi di edificio residenziale su due livelli a servizio della villa padronale . L'edificio è datato ( indicativamente anni 50) in buono stato di conservazione (soprattutto per le parti esterne). Gli impianti sono vetusti, i serramenti da sostituire e le finiture interne (pavimenti, intonaci, ecc) degradate.

Il progetto approvato prevede la ristrutturazione del bene con un limitato ampliamento e recupero del sottotetto. Il tutto per creare un abitazione uni familiare di pregio con terreno pertinenziale e posti auto pertinenziali.

Alla data della presente sono state eseguite solo alcune opere interne (rimozione sanitari,ecc) e nessuna opera esterna.

Sulla Scorta di quanto sopra l'edificio non è abitabile

### **b) lotto 2 “Villa Padronale**

Trattasi di una villa Signorile del 900 in stile Liberty di particolare pregio, che si sviluppa su tre livelli con un sottotetto abitabile e una zona seminterrata.

Anche, in questo caso, il progetto prevede un parziale ampliamento dello stesso e il recupero del sottotetto con la formazione di unità abitative autonome, con la presenza di un giardino pertinenziale ( di pregio da sistemare) e di posti auto esterni pertinenziali

Lo stato di conservazione della strutture è buona ( soprattutto nelle parti esterne) Internamente come per il punto precedente, lo stato di conservazione dei vari elementi (pavimenti, serramenti, finiture, impianti, ecc) richiede un intervento di ristrutturazione significativo, anche se si volesse operare in modo diverso rispetto al progetto.

Alla data della presente sono state eseguite solo alcune opere interne (demolizioni , ecc ) e nessuna opera esterna.

### **c) Lotto 3 – lotto libero con potenzialità edif.**

E' prevista l'edificazione di un nuovo fabbricato unifamiliare con permesso di costruire rilasciato. Si è proceduto con l'inizio dei lavori e l'esecuzione di alcune opere puntuali modeste (parti di fondazioni) . Alla data della presente i lavori sono sospesi. L'accesso al lotto avviene da autonomo accesso carraio sempre sulla via Carbonin.

Per quanto concerne i posti auto pertinenziali il progetto approvato, li prevede su altro mappale e quindi da individuare con apposito atto pertinenziale.

### **c) lotto 4 e lotto 5 recupero edificio esistente e cambio d'uso .**

Questo intervento è quasi completato e prevede la formazione di due unità abitative autonome di pregio, su unico livello, con una parte seminterrata e un lastrico solare accessibile (sulla copertura piana) con notevole area pertinenziale e box pertinenziali posti in fabbricato autonomo esistente ( da sistemare).

L'accesso al fondo avviene da strada interna esistente.

Allo stato attuale mancano solo i pavimenti in legno , le porte, le macchine dell'impianto di condizionamento e alcune opere di finitura oltre alle sistemazioni esterne e al completamento dei collegamenti degli impianti tecnologici.

Il riscaldamento è autonomo per ogni unità abitativa.

*La previsione progettuale, come le finiture presenti, evidenziano un edificio signorile di buona qualità.*

## **7) SPECIFICHE FINALI**

Il lotto “ 1-2-” e il lotto “3” presentano nella parte formale edilizia un'irregolarità non sostanziale ma obbligatoriamente da sanare e che riguarda il mancato pagamento di una parte degli oneri concessori, con le relative sanzioni di legge. Inoltre, si deve completare la parte documentale del progetto.

Il lotto 1-2- necessita, inoltre, di limitati aggiornamenti geometrici delle misure sulle parti esistenti (di dettaglio).

Il lotto “4-5-” dovrà essere oggetto di una pratica di sanatoria edilizia e potenzialmente anche ambientale, per la formazione di limitati aggetti tecnologici senza la modifica dei parametri urbanistici ( superficie utile, ecc) che non incide sulla sostanzialità dell'intervento, oltre ad una variante interna finale, sempre per opere di dettaglio.

Dovranno comunque essere verificate le disposizioni della legge 10/91, verificata la parte acustica (secondo le disposizioni delle leggi vigenti) collaudato gli impianti esistenti ed eseguite le certificazioni previste.

Dovrà, anche essere eseguito il collaudo delle strutture.

Alla data della presente, quindi il predetto lotto non è abitabile

Dovranno, inoltre, essere gestite in modo puntuale e con idonei atti le pertinenze dei posti auto che nel caso del lotto 1-2-3 vanno ad insistere su altri mappali.

Catastralmente i fabbricati esistenti risultano censiti e le schede rappresentano lo stato di fatto. Necessita procedere con degli aggiornamenti anche in relazione al conteggio dei vani, oltre ad aggiornare le medesime a seguito degli interventi eseguiti.

Rimane, inoltre, un ditto di passo dal compendio ai mappali 5379, 5380, fg 13, non oggetto della presente procedura (anche se è presente un ulteriore cancello carraio).

## 8) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE ( vedasi allegati 09-10-11-12)

Il valore commerciale del bene è stato determinato tenendo conto dei predetti fattori principali

- il valore intrinseco dei beni e delle proprietà esistenti nello stato in cui si trovano adesso;
- il valore potenziale assunto dagli stessi in relazione ai titoli edilizia assegnati e alla data presente efficaci, che riqualificano in modo significativo tutto il compendio dallo stato esistente;
- dalla possibilità di frazionare il compendio, sulla base dei vari mappali almeno in tre lotti distinti, anche per tutelare le parti (parte creditrice e debitrice ) e che comunque rispecchia la previsione progettuale dell'attuale proprietà;
- sulla possibilità, in base alle previsioni progettuali approvate e che quindi sono vincolanti per l'efficacia dei titoli edilizi vigenti, di individuare in mappali diversi e su lotti diversi i parcheggi pertinenziali;
- alla condizione del mercato attuale che riconosce un valore a tali beni, ma che sono penalizzati da una ridotta domanda, in relazione al contesto economico e alla ridotta disponibilità del credito;
- alla necessità , nel caso la procedura in argomento continui, di concludere la medesima in tempi certi, poiché i predetti titoli edilizi hanno una scadenza e una parte del valore assunto dai beni in argomento tiene conto dei medesimi., oltre al fatto la nuova procedura urbanistica adottata non è completamente allineata e potenzialmente sembra più restrittiva della precedente.

Sulla base di quanto sopra e richiamati gli allegati per la valutazione dei beni distinti in lotti si è determinato in seguente valore dei beni

Vedasi, a tal fine, i prospetti di sintesi allegati alla presente.

## PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO	PARZIALE	VALORE COMPLESSIVO
<b>Lotto 1-2</b>		
CHALET a corpo	€ 300.000,00	
VILLA SIGNORILE a corpo recupero edifici ed ampliamento	€ 1.120.000,00	
Sommano		€ 1.420.000,00
<b>Lotto 3</b> nuova edificazione lotto libero – a corpo		
		€ 382.000,00
<b>Lotto 4-5</b> a corpo recupero edificio esistente e cambio d'uso.		
		€ 1.290.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 3.092.000,00</b>
		<b>(eurotre milioni novantadue mila euro,0)</b>

Sulla base dei prospetti di stima assegnati,

VALORE FINALE STIMATO DEL BENE

€ 3.092.000,00 , (euro TRE MILIONINO VANTADUE MILA EURO,00)

La presente relazione è composta da n° 12 pagine compresa la presente.

Allegati alla presente: n° 01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12

Varese, li \_\_\_\_\_

Il Tecnico Incaricato

Arch. Adriano De Boni

2

**TRIBUNALE DI VARESE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

**G.E. DOTT. N. COSENTINO**

**AGGIORNAMENTO VALORE PERIZIA  
A SEGUITO DELL'IPOTESI DELLA DECADENZA DEI  
PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI**

**Giugno 2017**



**TRIBUNALE DI VARESE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

**G.E. DOTT. N. COSENTINO**

**CONTRO ' \_\_\_\_\_**

**AGGIORNAMENTO VALORE PERIZIA  
A SEGUITO DELL'IPOTESI DELLA DECADENZA DEI  
PERMESSI DI COSTRUIRE RILASCIATI**

**Premesse:**

Con nota del Giudice Incaricato all'esecuzione si chiedeva allo scrivente di valutare alcune variazioni catastali eseguite successivamente alla perizia e lo stato di un rustico non accatastato e di cui non vi sono riferimenti urbanistici.

Richiamate anche le successive proroghe al fine di poter avere risposta all'istanza fatta al Comune di Varese.

A seguito di quanto sopra, si è proceduto a fare istanza al Comune di Varese per accertare anche lo stato di quanto e la condizione urbanistica delle pratiche in essere.

In relazione a quanto sopra, (come poi specificato successivamente) alla data della presente l'ufficio competente non ha mai dato una risposta formale. Nota che dovrebbe essere, alla data d'invio della presente, pronta a giorni (secondo il funzionario comunale incaricato).

Risultano aperte le seguenti pratiche edilizie:

1766/06 n°186

41404/08 n°529

40478/08 n°737

a Nome di \_\_\_\_\_

L'attuale proprietà, di sua iniziativa, procedeva al rinnovo delle stesse, utilizzando la



legge 09/08/2013 n°68 (Decreto del Fare) che ai sensi dell'art. 30 comma 3 permetteva la possibilità di prorogare le concessioni in essere di ulteriori due anni

**Questo con :**

- SCIA del 27,11,2015 posticipando la scadenza dei lavori al 30/12/2018 per il cambio d'uso (ex deposito) Opere di completamento;
- SCIA del 27/11/2015, prot. 99401 posticipando la scadenza dei lavori al 30,12.2017;
- SCIA DEL 27/11/2015, prot. 99557 (villa e alloggio custode) posticipando la scadenza al 30/12/2017.

Stato delle opere: Non risultano mutazioni significative dalla precedente perizia

**Variazioni catastali (vedasi allegato 03)**

Con frazionamento del 28/11/2015 (prot. VA01573051a) la proprietà, sempre di sua iniziativa, procedeva la frazionamento del 3929, costituendo il 7120 e7121 nonché del mappale 3815, costituendo il 7119 e 3815 parte.

Al fine delle valutazioni di perizia quanto sopra non ha nessuna incidenza.

**Condizione urbanistica**

Con istanza del 05,02.2017, a cui sono seguiti altri solleciti (vedasi note allegate), nonché agli incontri presso il Comune di Varese con il funzionario incaricato (in data 27/01/2016, maggio 2017 e 01,06,2017) si è chiesto al Comune di Varese di accertare lo stato delle pratiche edilizie in essere in relazione al P.G.T. Vigente.

Alla data d'invio delle presente lo scrivente, benché i successivi solleciti non ha ricevuto nessuna risposta.

Per questo si è posticipato il completamento della presente perizia al fine di ottenere quanto sopra.

**Stato del rustico non accatastato**

Non risultano atti sulla conformità edilizia urbanistica dello stesso. Il Futuro acquirente dovrà procedere alla sua demolizione.

**P.G.T,- vigente (vedasi allegato 01-02)**

Il P.g.t. Vigente individua l'area in oggetto come ambito edificato sparso "AES" regolato dall'art. 35 del Piano delle regole, nonché gli edifici "Villa e Casa del Custode" sono vincolati a livello comunale quali edifici di valenza storica.

Con il predetto strumento vigente di fatto non sono permesse nuove edificazioni su aree libere e l'ampliamento nel limite massimo del 15% ad esclusione degli edifici vincolati



di cui sopra.

*Quindi, di fatto la predetta area oggetto della procedura alla data delle presente è diventata una zona senza capacità edificatoria.*

### **Condizione urbanistica ipotizzabile**

La problematica nasce dall'interpretazione delle pratiche in essere, di fatto ancora in corso e sulla possibilità di produrre effetti al termine della loro scadenza (a fine 2017)

Considerando la prossima scadenza delle predette pratiche è la complessità delle operazioni di pubblica vendita si rischia di fatto di non poter dare corso al completamento delle predette opere e alla decadenza definitiva dei predetti titoli edilizi

### **Come già riportato nella relazione originale dove si citava in calce:**

“La problematica urbanistica del compendio riguardo nello specifico il passaggio di due strumenti urbanistici diversi ( da Piano Regolatore Generale a Piano del Governo del Territorio solo adottato) . *Attualmente tutti i lotti (soprattutto A e B) hanno idoneo titolo edilizio per procedere con i propri interventi, che sono comunque in scadenza nei prossimi anni. L'eventuale scadenza dei termini concessori apre una problematica sull'efficacia dell'attuale titolo edilizio in prospettiva con il nuovo strumento urbanistico, che deve essere valutato in maniera puntuale dall'eventuale acquirente.*”

*Bisogna quindi procedere ad un aggiornamento della perizia, ipotizzando un possibile nuovo valore dei beni in base allo strumento urbanistico vigente.*

### **Stato delle predette pratiche edilizie**

- Cambio d'uso ex deposito. Il avori sono praticamente completati, Non vi sono variazioni rispetto allo stato delle precedente perizia;
- area edificabile. L'area con il nuovo P.G.T. è diventata non edificabile. Necessita a livello precauzionale aggiornare il valore della porzione del bene considerando l'opzione più penalizzante.
- recupero ex casa padronale e casa del custode. E consentita la ristrutturazione del bene principale ma non la porzione in ampliamento. Necessita aggiornare la predetta perizia.

*Per il completamento dei predetti manufatti bisogna quindi presentare nuove istanza edilizie.*

### **Stato degli oneri pagati**

Bisogna valutare la posizione del Comune di Varese sugli stessi. Nel caso vi sia la



restituzione bisogna precisa nel dispositivo di vendita che siano trasferiti ai nuovi proprietari. *A tal fine nel valore di perizia, a titolo cautelativo non si è considerato tali valori.*

#### **Possibilità di vendita a lotti in relazione alla nuova condizione urbanistica.**

Sulla base di quanto sopra, l'opzione più ragionevole é la vendita in due distinti lotti dell'area ovvero:

A) ex deposito, con box esistente ed area pertinenziale con accesso autonomo esistente;

B) casa padronale e casa del custode con accesso autonomo esistente;

Vedasi, a tal fine bozza di planimetria allegata (allegato 04)

#### **Nuova Condizione urbanistica – efficacia titoli edilizi.**

Sulla base delle motivazione in narrativa il nuovo proprietario, in relazione alle vigenti disposizioni urbanistiche (ipotizzando comunque che ogni possibile lavoro potrà iniziare nel 2019 e quindi con la decadenza di tutti i titoli edilizi in essere e fatte salve possibili ulteriori proroghe di legge) dovrà presentare idonee pratiche edilizie di completamento e/o delle parti esistenti.

*Per quanto concerne l'ipotesi di divisione dei lotti, dovranno verificarsi, per ciascuno, la giusta dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico e nel caso individuarne all'interno dei medesimi quelli mancanti.*

#### **Specifiche finali – parte della perizia iniziale in variazione.**

La presente perizia di aggiornamento ha proceduto solo ad valutare un possibile aggiornamento della stima e della condizione urbanistica del bene della perizia originaria di cui alla presente procedura.

#### **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE – ipotesi di aggiornamento.**

( vedasi allegati 05-06-07-08)

Il valore commerciale del bene è aggiornato sulla base delle motivazioni sopra riportate e sulla base delle motivazioni intrinseche della perizia originale.

Sulla base di quanto sopra e richiamati gli allegati per la valutazione dei beni distinti in lotti si è determinato in seguente valore dei beni

Vedasi, a tal fine, anche i prospetti di sintesi allegati alla presente.



## PROSPETTO RIASSUNTIVO – IPOTESI DI AGGIORNAMENTO PERIZIA

LOTTO	PARZIALE	VALORE COMPLESSIVO
<b>Lotto B</b>		
CHALET a corpo	€ 225.000,00	
VILLA SIGNORILE a corpo recupero edifici ed ampliamento	€ 927.000,00	
Terreno	€ 40.000,00	
Sommano		€ 1.192.000,00
 <b>Lotto A</b>		
a corpo recupero edificio esistente e cambio d'uso.		€ 1.290.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.482.000,00</b>
		(eurodue milioni quattrocentottantadue mila,0)

Sulla base dei prospetti di stima assegnati,

VALORE FINALE STIMATO DEL BENE AGGIORNATA al 01.06.2017

€ 2.482.000,00. (eurodue milioni quattrocentottantadue mila,00)

La presente relazione è composta da n° 6 pagine compresa la presente.

Allegati alla presente: n° 01-02-03-04-05-06-07-08-09.

Varese, li 15,06,2017

Il Tecnico Incaricato

Arch. Adriano De Boni



3

**Architetto Adriano De Boni** - via Macchi 11 Caronno Varesino (VA)

**Ill.mo Giudice Dott. Nicola Cosentino**  
tramite la Cancelleria del Tribunale di Varese

Spett. I.V.G. Varese

**Oggetto: Procedura R.G.E.225/2013**

**- contro -**

### **NOTA SUL COSTO DI DEMOLIZIONE RUSTICO**

A completamento della perizia di aggiornamento in oggetto, si precisa che per la demolizione del rustico in oggetto è stimato un costo di € 8.000,00 lordi (euro ottomila), compreso anche gli oneri per lo smaltimento del materiale di risulta e le pratiche amministrative conseguenti.

Caronno Varesino, li 13/10/2017

Il Tecnico Incaricato Arch. Adriano De Boni



Arch. Adriano De Boni, tel 3476039353, fax n° 0331980555, email: [architettodeboni@libero.it](mailto:architettodeboni@libero.it)

Firmato Da: DE BONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bdda92c8a905dae2281c3f4a0c3b1a8



4

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

- ( ..... )  
**E ALTRI CONVENUTI**

**AGGIORNAMENTO VALORE PERIZIA  
A SEGUITO DEGLI ACCERTAMENTI SUL POSTO  
NOVEMBRE 2017**

**Novembre 2017**

1 - R.G.E. 225/2013

Firmato Da: DE BONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bdda92c8a905dae2281c3f4a0c3b1a8



**TRIBUNALE DI VARESE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

**E ALTRI INTERVENUTI**

**AGGIORNAMENTO VALORE PERIZIA  
A SEGUITO DEGLI ACCERTAMENTI SUL POSTO  
NOVEMBRE 2017**

**A) Premesse:**

La presente perizia richiama il precedente l'aggiornamento della relazione di stima per la procedura in oggetto, a seguito delle variazioni urbanistiche accertate e quelle catastali, sull'area in argomento;

La stessa si è resa necessaria (vedasi nota allegata, sullo stato dei luoghi), a seguito degli accertamenti nel mese di novembre 2017, da cui risultano delle situazioni di criticità sullo stato di conservazioni degli immobili e che ne hanno determinato a riduzione del valore.

**B) Condizione urbanistica edilizia generale**

Preso atto che alla data della presente:

a) Risultano aperte le seguenti pratiche edilizie:

1766/06 n°186

41404/08 n°529

40478/08 n°737

a Nome di \_\_\_\_\_

Questo con :



- SCIA del 27,11,2015 posticipando la scadenza dei lavori al 30/12/2018 per il cambio d'uso (ex deposito) Opere di completamento;
- SCIA del 27/11/2015, prot. 99401 posticipando la scadenza dei lavori al 30,12.2017;
- SCIA DEL 27/11/2015, prot. 99557 (villa e alloggio custode) posticipando la scadenza al 30/12/2017.

Stato delle opere: Non risultano mutazioni significative dalla precedente perizia

Nota: operazione eseguita dalla proprietà senza nessuna autorizzazione preventiva del custode.

#### Variations catastali

Con frazionamento del 28/11/2015 (prot. VA01573051a) la proprietà, sempre di sua iniziativa, procedeva la frazionamento del 3929, costituendo il 7120 e 7121 nonché del mappale 3815, costituendo il 7119 e 3815 parte.

Al fine delle valutazioni di perizia quanto sopra non ha nessuna incidenza.

#### Condizione urbanistica

Con istanza del 05,02.2017, a cui sono seguiti altri solleciti (vedasi note allegate), nonché agli incontri presso il Comune di Varese con il funzionario incaricato (in data 27/01/2016, maggio 2017 e 01,06,2017) si è chiesto al Comune di Varese di accertare lo stato delle pratiche edilizie in essere in relazione al P.G.T. Vigente.

Con nota del mese di giugno 2017, il Comune di Varese, considerava decaduta la concessione per la costruzione del nuovo edificio (vedasi allegato 3)

#### Stato del rustico non accatastato

Non risultano atti sulla conformità edilizia urbanistica dello stesso. Il Futuro acquirente dovrà procedere alla sua demolizione.

P.G.T,- vigente (vedasi allegato 03-04-06)

Il P.g.t. Vigente individua l'area in oggetto come ambito edificato sparso "AES" regolato dall'art. 35 del Piano delle regole, nonché gli edifici "Villa e Casa del Custode" sono vincolati a livello comunale quali edifici di valenza storica.

Con il predetto strumento vigente di fatto non sono permesse nuove edificazioni su aree libere e l'ampliamento nel limite massimo del 15% ad esclusione degli edifici vincolati di cui sopra.

*Quindi, di fatto la predetta area oggetto della procedura alla data delle presente è diventata una zona senza capacità edificatoria.*

Come già riportato nella relazione originale dove si citava in calce:

“La problematica urbanistica del compendio riguardo nello specifico il passaggio di due



strumenti urbanistici diversi ( da Piano Regolatore Generale a Piano del Governo del Territorio solo adottato) . Attualmente tutti i lotti (soprattutto A e B) hanno idoneo titolo edilizio per procedere con i propri interventi, che sono comunque in scadenza nei prossimi anni. L'eventuale scadenza dei termini concessori apre una problematica sull'efficacia dell'attuale titolo edilizio in prospettiva con il nuovo strumento urbanistico, che deve essere valutato in maniera puntuale dall'eventuale acquirente."

*Bisogna quindi procedere ad un aggiornamento della perizia, ipotizzando un possibile nuovo valore dei beni in base allo strumento urbanistico vigente.*

#### Stato delle predette pratiche edilizie

- Cambio d'uso ex deposito. Il avori sono praticamente completati, Non vi sono variazioni rispetto allo stato delle precedente perizia;
- area edificabile. L'area con il nuovo P.G.T. è diventata non edificabile. Necessita a livello precauzionale aggiornare il valore della porzione del bene considerando l'opzione più penalizzante.
- recupero ex casa padronale e casa del custode. E consentita la ristrutturazione del bene principale ma non la porzione in ampliamento. Necessita aggiornare la predetta perizia.

*Per il completamento dei predetti manufatti bisogna quindi presentare nuove istanza edilizie.*

#### Stato degli oneri pagati

Bisogna valutare la posizione del Comune di Varese sugli stessi. Nel caso vi sia la restituzione bisogna precisa nel dispositivo di vendita che siano trasferiti ai nuovi proprietari. *A tal fine nel valore di perizia, a titolo cautelativo non si è considerato tali valori.*

### **C) Possibilità di vendita a lotti in relazione alla nuova condizione urbanistica.**

Sulla base di quanto sopra, si conferma anche l'opzione della vendita in due distinti lotti dell'area ovvero:

lotto A) ex deposito, con box esistente ed area pertinenziale con accesso autonomo esistente;

lotto B) casa padronale e casa del custode con accesso autonomo esistente;

Vedasi, a tal fine bozza di planimetria allegata (allegato 05)



### Nuova Condizione urbanistica – efficacia titoli edilizi.

Sulla base delle motivazione in narrativa il nuovo proprietario, in relazione alle vigenti disposizioni urbanistiche (ipotizzando comunque che ogni possibile lavoro potrà iniziare nel 2019 e quindi con la decadenza di tutti i titoli edilizi in essere e fatte salve possibili ulteriori proroghe di legge) dovrà presentare idonee pratiche edilizie di completamento e/o delle parti esistenti.

*Per quanto concerne l'ipotesi di divisione dei lotti, dovranno verificarsi, per ciascuno, la giusta dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico e nel caso individuarne all'interno dei medesimi quelli mancanti.*

### **D) Specifiche finali – parte della perizia iniziale in variazione.**

La presente perizia di aggiornamento si è determinata in relazione agli accertamenti sullo stato degli immobili e dei danni rilevati. Vedasi a tal fine la relazione allegata sullo stato deiluoghi (allegato 01) e la documentazione fotografica allegata. In particolare la stima dei danni per infiltrazione si è quantificata in euro 60.00,00, per tutte e due le unità abitative.

### **E) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE**

#### **– ipotesi di aggiornamento 11/2017.**

Il valore commerciale del bene è aggiornato sulla base delle motivazioni sopra riportate e sulla base delle motivazioni intrinseche della perizia originale.

Sulla base di quanto sopra e richiamati gli allegati per la valutazione dei beni distinti in lotti si è determinato in seguente valore dei beni

Vedasi, a tal fine, anche i prospetti di sintesi allegati alla presente ( vedasi allegati 07).



PROSPETTO RIASSUNTIVO – IPOTESI DI AGGIORNAMENTO PERIZIA

LOTTO	PARZIALE	VALORE COMPLESSIVO
<b>Lotto B</b>		
CHALET a corpo	€ 220.000,00	
VILLA SIGNORILE a corpo recupero edifici ed ampliamento	€ 900.000,00	
Terreno	€ 40.000,00	
Sommano		<b>€ 1.160.000,00</b>
<b>Lotto A</b>		
a corpo recupero edificio esistente e cambio d'uso.		<b>€1.230.000,00</b>
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.390.000,00</b>
		<b>(euroduemilionitrecentonovantamila,0)</b>

Sulla base dei prospetti di stima assegnati,

**VALORE FINALE STIMATO DEL BENE AGGIORNATA al 30/11/2017**

**€ 2.390,00,00, (euroduemilionitrecentonovantamila,00)**

La presente relazione è composta da n° 6 pagine compresa la presente.

Allegati alla presente: n° 01-02-03-04-05-06-07.

Varese, li 30/11/2017

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Adriano De Boni  
(documento firmato digitalmente)





COMUNE DI  
**VARESE**

Area I  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

**Prot. Gen.**

N° 60500/17

Varese, 21/06/2017

Egr. Arch.

**Adriano De Boni**

Via Macchi 11

21040 Caronno Varesino (VA)

[PEC]

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

**Oggetto:**

complesso immobiliare sito in via Carbonin al civico 26

[rif. prot. 13081 del 10-02-2017]

Ad esito dell'istanza prot. 13081 del 10-02-2017, tendente ad ottenere informazioni in merito alla validità dei titoli abilitativi rilasciati nell'ambito del complesso immobiliare sito in via Carbonin al civico 26;

visti gli esiti dei sopralluoghi tecnici di verifica eseguiti in data 15-03-2016 e 15-06-2017 e nelle more della formale emissione dei provvedimenti, con la presente si comunica che sono in corso di predisposizione i necessari atti amministrativi per la formale declaratoria della decadenza dei titoli abilitativi di natura edilizia a suo tempo rilasciati, relativamente alle seguenti pratiche:

1. P.G.N. 66253/2008 int. 737, avente per oggetto la ristrutturazione e ampliamento di un edificio residenziale plurifamiliare (n. 3 U.I.);
2. P.G.N. 8346/2009 int. 83, avente per oggetto la ristrutturazione e ampliamento di un edificio residenziale unifamiliare;
3. P.G.N. 17666/2009 int. 186, avente per oggetto la nuova costruzione di un edificio residenziale bifamiliare;

Per dette pratiche, è stato, infatti accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001 e non ricorrono pertanto i presupposti per poter disporre alcun tipo di proroga.



COMUNE DI  
**VARESE**

**Area I**  
Competitività e Semplificazione  
per il Cittadino e le Imprese

Si precisa inoltre che, il titolo edilizio relativo alla pratica edilizia P.G.N. 41404/2008 int. 529, per il quale le opere risultano regolarmente iniziate, per effetto della S.C.I.A. Prot. 97889 del 27-11-2015, risulta valido ed efficace fino al 26-11-2018, termine entro il quale i relativi lavori dovranno pertanto essere ultimati.



**IL DIRIGENTE CAPO AREA I<sup>A</sup>**  
**Competitività e Semplificazione**  
**per il Cittadino e le Imprese**  
(Dott. Francesco Fachini)

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

FP/fp

5

**Architetto Adriano De Boni** - via Macchi 11 Caronno Varesino (VA)

**Oggetto:** Procedura R.G.E.225/2013  
E altri convenuti  
**AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA**

**RELAZIONE SULLA CONDIZIONE DELL'IMMOBILE**

**APRILE 2018**

Firmato Da: DE BONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bdda92c8a905dae2281c3f4a0c3b1a8



**Oggetto: Procedura R.G.E.225/2013**

**E altri convenuti  
AGGIORNAMENTO PERIZIA DI STIMA  
RELAZIONE STATO IMMOBILE**

## **PREMESSE**

A seguito del sopralluogo effettuato nel mese di novembre 2017, su richiesta del Giudice incaricato, si è accertato una condizione di degrado diffusa dell'area esterna del lotto in oggetto e delle problematiche specifiche all'interno de compendio denominato "lotto A" ex deposito recuperato (vedasi documentazione fotografica allegata).

Nel mese di aprile 2018 si è proceduto con un ulteriore sopralluogo, in cui si è rilevato che le aree verdi attorno al fabbricato sono state ripulite, mentre non si è ancora intervenuti sulle cause che generano infiltrazioni nel fabbricato recuperato, lotto "A".

Sulla base di quanto sopra si è quindi accertato:

### **- Stato dell'area esterna**

Rispetto al sopralluogo precedente si è proceduto alla pulizia dell'area verde attorno ai fabbricati, che ora sono perfettamente accessibili.

### **- Stato Lotto A- edificio recuperato**

Entrando negli appartamenti si è accerta una infiltrazione diffusa di acqua ( su pareti e pavimenti) con particolare riguardo all'appartamento di destra (rispetto al fronte d'ingresso), che di fatto ha rovinato i rivestimenti in gesso e cartongesso e in parte compromesso lo stato di una parte degli impianti. Tali infiltrazioni sono dovute alla rottura del rivestimento sopra il blocco delle scale e all'intasamento dei canali di scarico.

Alla data della presente le cause che determinano tali infiltrazioni non sono ancora state risolte, ovvero non si è proceduto alla pulizia dei canali e alla protezione dei scale di uscita dagli appartamenti al lastrico superiore. Questo, inoltre, sarebbe utile per capire se vi sono potenziali altre cause che possono generare dette infiltrazioni.

Le predette infiltrazioni hanno quindi determinato l'ammaloramento diffuso dei rivestimenti in cartongesso (sia delle pareti che dei contro soffitti) e il potenziale danneggiamento dei impianti tecnologici presenti (impianto elettrico, ecc.) e un degrado diffuso per la presenza di umidità interna.

Sulla scorta di quanto sopra non potendo accertare in modo dettagliato quanto sopra (che richiederebbe lo smontaggio e il controllo degli impianti) si è proceduto con una stima indicativa



dei danni (fatto su una base parametrica) e che è finalizzato alla ricostruzione delle parti deteriorate, valutando il costo in in euro 60.000,00.

#### **- stato lotto B- Villa Principale e alloggio di servizio**

Nel mese di aprile 2018 si è riusciti ad accedere allo stesso, verificando la condizione alla perizia originale. Non risultano infiltrazioni esterne.

Il fabbricato presenta un degrado generalizzato dovuto all'abbandono dello stesso.

Nella parti esterne (pavimentazioni, ecc) è evidente, invece, una condizione di degrado diffusa per "l'invasione" del verde, che alla data della presente è stata risolta.

Sulla base di quanto sopra si è determinato un deprezzamento sul valore delle aree.

#### **NOTE SULLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Quanto sopra accertato ha determinato una diminuzione del valore del compendio, in relazione alla spese necessarie per il ripristino dei danni rilevati e a questa condizioni di degrado diffuso delle aree esterne.

Si fa presente, inoltre, che già il compendio è stato oggetto di revisione del valore a seguito della scadenza della concessione riferita al lotto edificabile e al subentro di un'altra disposizione urbanistica.

#### **INTERVENTI URGENTI ED INDIFFERIBILI**

Richiamato quanto sopra, per non pregiudicare ulteriormente lo stato dei predetti fabbricati si ritiene, a giudizio dello scrivente, necessario operare interventi immediati di manutenzione ordinaria e straordinaria (come già riportato nella precedente relazione sullo stato dell'area boscata) e che dovrebbero in sintesi prevedere:

- Lotto A, sistemazione del lastrico solare e pulizia rete di scarico , per una spesa presunta di euro;
- Controllo stato copertura villa padronale.

Per una spesa presunta di euro 3.000,00 oltre i.v.a di legge e spese accessorie.

#### **REVISIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI PRESENTI E PERTINENZE**

In relazione a quanto riportato in narrativa si è, pertanto, proceduto ad aggiornare il valore di perizia di tutto il compendio.



Caronno Varesino, 30/04/2018

**Il Tecnico Incaricato**

Arch. Adriano De Boni  
(documento firmato digitalmente)

Firmato Da: DE BONI ADRIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bdda92c8a905dae2281c3f4a0c3b1a8



6

**TRIBUNALE DI VARESE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

**.- CONTRO  
E ALTRI CONVENUTI**

**AGGIORNAMENTO VALORE PERIZIA  
A SEGUITO DEGLI ACCERTAMENTI SUL POSTO  
DICEMBRE 2017 – APRILE 2018**

**APRILE 2018**



**TRIBUNALE DI VARESE**  
**PROCEDURA ESECUTIVA N° 225/2013**

**- CONTRO -**  
**E ALTRI INTERVENUTI**

**AGGIORNAMENTO VALORE PERIZIA**  
**A SEGUITO DEGLI ACCERTAMENTI SUL POSTO**  
**DICEMBRE 2017 – APRILE 2018**

**A) Premesse:**

La presente perizia richiama il precedente l'aggiornamento della relazione di stima per la procedura in oggetto, a seguito delle variazioni urbanistiche accertate e quelle catastali, sull'area in argomento;

La stessa si è resa necessaria, anche, a seguito degli accertamenti nel mese di novembre 2017, da cui risultano delle situazioni di criticità sullo stato di conservazioni degli immobili e che ne hanno determinato a riduzione del valore.

Nel mese di aprile 2018, si è proceduto ad eseguire un ulteriore sopralluogo sul posto, con il nuovo custode dei beni, da cui si è accertato sinteticamente che:

- si è proceduto alla pulizia del verde e che l'area risulta finalmente accessibile (sopra tutto la zona dell'ex deposito);
- che non si è proceduto alla messa in sicurezza delle aperture sul lastrico solare dell'ex deposito recuperato e quindi si è accertato il proseguo delle infiltrazioni su uno degli appartamenti sottostanti (in particolare quello sul lato destro);
- che non si è proceduto alla pulizia dei canali di scarico del predetto fabbricato.

Si è riusciti, inoltre, ad entrare nel fabbricato esistente (villa padronale) da cui si è accertato lo stato dei luoghi riconducibile alla perizia originale e si cui è intervenuto un degrado naturale per l'abbandono dei luoghi.



## B) Condizione urbanistica edilizia generale

Preso atto che alla data della presente:

a) Risultano aperte le seguenti pratiche edilizie:

1766/06 n°186.

41404/08 n°529.

40478/08 n°737.

a Nome di \_\_\_\_\_

L'attuale proprietà, di sua iniziativa, procedeva al rinnovo delle stesse, utilizzando la legge 09/08/2013 n°68 (Decreto del Fare) che ai sensi dell'art. 30 comma 3 permetteva la possibilità di prorogare le concessioni in essere di ulteriori due anni

### Questo con :

- SCIA del 27,11,2015 posticipando la scadenza dei lavori al 30/12/2018 per il cambio d'uso (ex deposito) Opere di completamento;
- SCIA del 27/11/2015, prot. 99401 posticipando la scadenza dei lavori al 30,12.2017;
- SCIA DEL 27/11/2015, prot. 99557 (villa e alloggio custode) posticipando la scadenza al 30/12/2017.

Stato delle opere: Non risultano mutazioni significative dalla precedente perizia

Nota: operazione eseguita dalla proprietà senza nessuna autorizzazione preventiva del custode.

### Variazioni catastali

Con frazionamento del 28/11/2015 (prot. VA01573051a) la proprietà, sempre di sua iniziativa, procedeva la frazionamento del 3929, costituendo il 7120 e7121 nonché del mappale 3815, costituendo il 7119 e 3815 parte.

Al fine delle valutazioni di perizia quanto sopra non ha nessuna incidenza.

### Condizione urbanistica

Con istanza del 05,02.2017, a cui sono seguiti altri solleciti (vedasi note allegate), nonché agli incontri presso il Comune di Varese con il funzionario incaricato (in data 27/01/2016, maggio 2017 e 01,06,2017) si è chiesto al Comune di Varese di accertare lo stato delle pratiche edilizie in essere in relazione al P.G.T. Vigente.



Con nota del mese di giugno 2017, il Comune di Varese, considerava decaduta la concessione per la costruzione del nuovo edificio (vedasi allegato 3)

#### Stato del rustico non accatastato

Non risultano atti sulla conformità edilizia urbanistica dello stesso. Il Futuro acquirente dovrà procedere alla sua demolizione.

P.G.T.- vigente (vedasi allegato 03-04-06)

Il P.g.t. Vigente individua l'area in oggetto come ambito edificato sparso "AES" regolato dall'art. 35 del Piano delle regole, nonché gli edifici "Villa e Casa del Custode" sono vincolati a livello comunale quali edifici di valenza storica.

Con il predetto strumento vigente di fatto non sono permesse nuove edificazioni su aree libere e l'ampliamento nel limite massimo del 15% ad esclusione degli edifici vincolati di cui sopra.

*Quindi, di fatto la predetta area oggetto della procedura alla data delle presente è diventata una zona senza capacità edificatoria.*

Come già riportato nella relazione originale dove si citava in calce:

*"La problematica urbanistica del compendio riguardo nello specifico il passaggio di due strumenti urbanistici diversi ( da Piano Regolatore Generale a Piano del Governo del Territorio solo adottato) . Attualmente tutti i lotti (soprattutto A e B) hanno idoneo titolo edilizio per procedere con i propri interventi, che sono comunque in scadenza nei prossimi anni. L'eventuale scadenza dei termini concessori apre una problematica sull'efficacia dell'attuale titolo edilizio in prospettiva con il nuovo strumento urbanistico, che deve essere valutato in maniera puntuale dall'eventuale acquirente."*

*Bisogna quindi procedere ad un aggiornamento della perizia, ipotizzando un possibile nuovo valore dei beni in base allo strumento urbanistico vigente.*

#### Stato delle predette pratiche edilizie

- Cambio d'uso ex deposito. Il avori sono praticamente completati, Non vi sono variazioni rispetto allo stato delle precedente perizia;

- area edificabile. L'area con il nuovo P.G.T. è diventata non edificabile. Necessita a livello precauzionale aggiornare il valore della porzione del bene considerando l'opzione più penalizzante.

- recupero ex casa padronale e casa del custode. E consentita la ristrutturazione del bene principale ma non la porzione in ampliamento. Necessita aggiornare la predetta perizia.

*Per il completamento dei predetti manufatti bisogna quindi presentare nuove istanza edilizie.*

#### Stato degli oneri pagati



Bisogna valutare la posizione del Comune di Varese sugli stessi. Nel caso vi sia la restituzione bisogna precisa nel dispositivo di vendita che siano trasferiti ai nuovi proprietari. *A tal fine nel valore di perizia, a titolo cautelativo non si è considerato tali valori.*

### **C) Possibilità di vendita a lotti in relazione alla nuova condizione urbanistica.**

Sulla base di quanto sopra, si conferma anche l'opzione della vendita in due distinti lotti dell'area ovvero:

lotto A) ex deposito, con box esistente ed area pertinenziale con accesso autonomo esistente;

lotto B) casa padronale e casa del custode con accesso autonomo esistente;

Vedasi, a tal fine bozza di planimetria allegata (allegati 04-05)

#### Nuova Condizione urbanistica – efficacia titoli edilizi.

Sulla base delle motivazione in narrativa il nuovo proprietario, in relazione alle vigenti disposizioni urbanistiche, dovrà presentare idonee pratiche edilizie di completamento e/o delle parti esistenti.

*Per quanto concerne l'ipotesi di divisione dei lotti, dovranno verificarsi, per ciascuno, la giusta dotazione di parcheggi pertinenziali e di uso pubblico e nel caso individuarne all'interno dei medesimi quelli mancanti, nonché definire i relativi diritti di passo e/o la creazioni di spazi e servizi comuni (strade, utenze, ecc).*

### **D) Specifiche finali – parte della perizia iniziale in variazione.**

La presente perizia di aggiornamento si è determinata in relazione agli accertamenti sullo stato degli immobili e dei danni rilevati. Vedasi a tal fine la relazione allegata sullo stato dei luoghi (allegato 01) e la documentazione fotografica allegata. Per ogni altro elemento si rimanda alla perizia originaria e successivi aggiornamento.

Quanto sopra è finalizzato solo alla revisione dello stato del valore in seguito agli eventi sopra descritti.



## E) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

### – ipotesi di aggiornamento 04/2018

Il valore commerciale del bene è aggiornato sulla base delle valutazioni sopra riportate e sulla base delle motivazioni intrinseche della perizia originale.

Sulla base di quanto sopra e richiamati gli allegati per la stima dei beni distinti in lotti, si è determinato in seguente valore dei beni ( vedasi, a tal fine, anche i prospetti di sintesi allegati).

*E' chiaro che il valore del compendio è collegato in modo significativo al contesto di pregio urbanistico ed ambientale del luogo e allo stesso tempo si rivolge ad un mercato non ordinario.*



## PROSPETTO RIASSUNTIVO – IPOTESI DI AGGIORNAMENTO PERIZIA

LOTTO	PARZIALE	VALORE COMPLESSIVO
<b>Lotto B</b>		
CHALET a corpo	€ 220.000,00	
VILLA SIGNORILE a corpo recupero edifici ed ampliamento	€ 850.000,00	
Terreno	€ 40.000,00	
Sommano		<hr/> € 1.110.000,00
<b>Lotto A</b>		
a corpo recupero edificio esistente e cambio d'uso.		€1.230.000,00
<b>TOTALE</b>		<hr/> € 2.340.000,00
		(euroduemilionitrecentoquarantamila,0)

Sulla base dei prospetti di stima assegnati,

**VALORE FINALE STIMATO DEL BENE AGGIORNATA al 30/04/2018**

**€ 2.340.000,00, (euroduemilionitrecentoquarantamila,00)**

La presente relazione è composta da n° 7 pagine compresa la presente.

Allegati alla presente: n° 01-02-03-04-05-06-07.

Varese, li 02,05,2018

Il Tecnico Incaricato  
Arch. Adriano De Boni  
(documento firmato digitalmente)

