

Studio Tecnico Geom. TULLIO IERARDI  
Via Magenta, 18 – 21100 VARESE

# TRIBUNALE DI VARESE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO

PROC. ES. N° 630/2010 R.G. ES.

promossa da

PARTE PROCEDENTE

  
rappresentati dall'Avvocato Domenico Naso Marvasi

contro

PARTE ESECUTATA

  
rappresentato dall'Avv.to Antonio Battaglia

con l'intervento di

CREDITO VALTELLINESE S.P.A.  
(ora ARAGORN NPL 2018 S.R.L.)  
rappresentata dall'Avvocato Massimo Liotta  
+ Altri

**ESPERTO: GEOM. TULLIO IERARDI**

*iscritto all'albo della provincia di VARESE N. 1704*

**RELAZIONE AD EVASIONE DELL'INCARICO**  
**DEL GIUDICE IN DATA 07/07/2022**

**TRIBUNALE DI VARESE**

**SESIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**GIUDICE ESECUTORE DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 630/2010 R.G. ES.**

Promossa da

**PARTE PROCEDENTE:**

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentati

dall'Avvocato Domenico Naso Marvasi

contro

**PARTE ESECUTATA:**

[REDACTED]

rappresentato dall'Avv.to Antonio

Battaglia

con l'intervento di

**CREDITO VALTELLINESE S.P.A. (ora**

**ARAGORN NPL 2018 S.R.L.)**

rappresentata dall'Avvocato Massimo

Liotta

+ Altri

\*\*\*\*\*

**Esperto:**

**Geom. Tullio Ierardi con studio in Varese,**

**via Magenta 18**

\*\*\*\*\*

***RELAZIONE AD EVASIONE DELL'INCARICO***

***DEL GIUDICE IN DATA 07/07/2022***

\*\*\*\*\*

**1) PREMESSA**

Con ordinanza emessa in data 07/07/2022 dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Varese, Dott.ssa Flaminia D'Angelo, lo scrivente Geometra Tullio Ierardi, libero professionista, con studio in Varese, via Magenta n° 18, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n° 1704 di posizione ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n° 39, è stato nominato, in qualità di esperto nella procedura indicata in epigrafe per rispondere ai chiarimenti richiesti dal delegato alla vendita in ordine alla stima svolta dal precedente esperto Arch. Valerio Crivelli, *con particolare riferimento all'esistenza di una scala esterna e di tavolati interni che non sono stati inseriti e valutati in perizia* (cfr istanza del delegato in data 12/11/2020).

Nella predetta ordinanza il Giudice mi onerava ad attendere il decorso di 10 gg per ricevere l'atto di assenso dei creditori a procedere con l'aggiornamento di stima.

Ciò premesso, a seguito dell'incarico conferitomi lo scrivente, dopo aver esaminato la relazione e allegati depositati dall'Arch. Valero Crivelli in data 11/04/2012, prendeva contatti con il custode giudiziario per programmare l'accesso presso l'immobile oggetto di procedura.

Nelle pagine seguenti provvedo a relazionare in merito all'esito delle verifiche eseguite.

\*\*\*\*\*

**2) FASE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In data 19/07/2022 si effettuava preliminare accesso presso l'immobile oggetto di procedura sito in via Appennini 49 Cocquio Trevisago, alla

presenza del custode giudiziario e dell'esecutato (cfr. allegato "A" alla presente).

In tale circostanza si prendeva visione dello stato attuale dell'immobile che risultava libero da persone mentre, come evidenziato anche dal custode giudiziario nella sua 19ª Relazione di Custodia del 31/08/2022, al suo interno, *"... è presente un'ingente quantità di beni, di varia natura e genere, di proprietà del debitore ..."*.

Il tutto come riscontrabile dalla documentazione fotografica nell'allegato "B" alla presente.

Successivamente lo scrivente per poter adempiere all'incarico ricevuto presentava richiesta di accesso agli atti amministrativi al Comune di Cocquio Trevisago, per effettuare le ricerche attinenti allo stato di giacenza di pratiche edilizie riguardanti l'immobile de quo, per le necessarie verifiche della conformità urbanistica-edilizia dello stato dei luoghi.

L'accesso presso l'Ufficio Tecnico comunale è avvenuto in data 03/10/2022 e in data 21/11/2022, durante i quali emergeva la necessità di ritornare sui luoghi.

Il sopralluogo previo accordo telefonico con il custode, veniva effettuato altro sopralluogo in data 22/11/2022 alla presenza dell'esecutato al fine di verificare la conformità urbanistica-edilizia dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto autorizzati reperiti presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Successivamente lo scrivente prendeva nuovamente contatti con il Tecnico comunale per ulteriori verifiche attinenti all'immobile oggetto di procedura.

Ciò premesso, nelle pagine seguenti provvedo a relazionare quanto richiestomi.

Prima di rispondere a quanto richiesto dal Giudice si riporta l'identificazione catastale attuale del bene oggetto di procedura.

**3) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE CATASTALE DEL BENE  
SECONDO LE ATTUALI RISULTANZE DEI REGISTRI  
CATASTALI**

In comune di Cocquio Trevisago (Va). via Appennini n° 49, capannone ad uso artigianale composto da laboratorio con uffici e servizi al piano terra e area di pertinenza per spazio di manovra (cfr. allegato "D" alla presente):

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario ed amministrativo di  
Cocquio Trevisago (Va) Sezione Urbana TR, foglio 5:

- mappale 2897 sub 503, categoria D/7, classe --, consistenza ---, superficie catastale ---, Rendita catastale € 4.352,00 - Via Appennini n. 49, piano T.

INTESTATO (come riportato dalla visura degli atti informatizzati eseguita dallo scrivente, prodotta nell'allegato "C" alla presente):

-  nato a  il  CF.   
, proprietà per 1/1.

DATI DERIVANTI DA:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/09/2009 Pratica n. VA0301560 in atti dal 29/09/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 46311.1/2009),

- FUSIONE del 07/10/2008 Pratica n. VA0308078 in atti dal 07/10/2008

FUSIONE (n. 34522.1/2008).

Confini in corpo unico e procedendo da nord in senso orario secondo la mappa attuale del Catasto Terreni: mappale 2598 e 3605, mappale 1267, mappali 2902, 2898, 2906, 2900, 2904 e mappale 2608.

La predetta unità immobiliare oggetto di procedura, è identificata al Catasto Fabbricati, dalla **scheda planimetrica catastale registrata in data 07/10/2008 al n. di protocolloVA0308078** a cui si rinvia per ogni effetto ed una migliore individuazione (cfr. allegato "E" alla presente).

Il fabbricato che compendia l'unità immobiliare in oggetto è graffato ad area pertinenziale distinta in Catasto Terreni sezione censuaria di Cocquio Trevisago, foglio logico 9, mappale 2897, Ente Urbano della superficie di Are 12,95 (mq 1.295).

**Informazioni in merito alla conformità catastale dell'immobile**

In merito alla conformità catastale, si osserva e precisa che esaminata la scheda planimetrica catastale e confrontata con lo stato dei luoghi, l'immobile di che trattasi non è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 07/10/2008, in quanto nella detta scheda non è rappresentata scala esterna esistente sul lato est del capannone e non sono rappresentati muri interni per diversa distribuzione dei vani.

N.B.

**4) DOCUMENTAZIONE**

**TECNICA-AMMINISTRATIVA**

**ESAMINATA**

Con regolare richiesta di accesso formale agli atti amministrativi, ai sensi della L. 241/90 (cfr. allegato "F" alla presente), ho potuto constatare che il fabbricato de quo, è stato realizzato a seguito del seguente provvedimento e/o titolo abilitativo:

- *Pratica edilizia rubricata al n° 158/92* presentata al Comune di Cocquio Trevisago in data 06/11/1992 prot. 8481, dalla Ditta [REDACTED] [REDACTED] inerente alla richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di capannone ad uso artigianale e sovrastante abitazione in via Appennini – P.L. Medù Lotto 11/b.

In merito alla pratica edilizia di cui sopra, si precisa che:

✓ la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 11/03/1996 e notificata in data 03/07/1996;

✓ l’inizio dei lavori è avvenuto in data 04/07/1996 e trasmessa comunicazione in Comune in data 10/07/1996 prot. n. 8090.

In merito alla pratica suddetta si osserva e precisa inoltre che agli atti comunali non risulta richiesta e rilascio di agibilità dell’immobile.

A completamento delle indagini amministrative, in considerazione che l’immobile de quo, come precisato nella perizia di stima del precedente Esperto Arch. Crivelli, è stato realizzato a seguito di “Piano di Lottizzazione con Convenzione di Lottizzazione trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 11/07/1987 ai n. 9272/6922 e che ... successivamente in data 21/12/2010 è stata stipulata nuova Convenzione di Lottizzazione con atto Notaio Dott. Giuseppe Tedone di Laveno Mombello, n. rep. 4475/18366 registrata a Gavirate (Va) il 03/01/2011 al n. 3 Serie 1T, la quale prevede che i lottizzanti, per la propria quota proporzionale si obbligano a completare le opere di urbanizzazione e a pagare le monetizzazioni”, si osserva e precisa che il Responsabile del Settore Gestione del Territorio comunale come da lettera inviata allo scrivente (cfr. allegato “G” alla presente) ha precisato che “...

risulta depositato in atti d'ufficio con protocollo n. 11976 del 27/10/2021

Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Enrico Papa relativo alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.L. denominato Medù sito in Cocquio Trevisago (VA), in Via Appennini".

**5) ESITO DELLE RISULTANZE TECNICO-AMMINISTRATIVE IN  
RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI**

Il Giudice nell'ordinanza del 07/07/2022 richiamando il verbale di udienza del 29/06/2022, ha incaricato lo scrivente di rispondere "... ai chiarimenti richiesti dal delegato alla vendita in ordine alla stima svolta dal precedente esperto Arch. Valerio Crivelli, *con particolare riferimento all'esistenza di una scala esterna e di tavolati interni che non sono stati inseriti e valutati in perizia* (cfr istanza del delegato in data 12/11/2020).

A seguito di quanto è emerso dai luoghi confrontato con gli elaborati di progetto autorizzati, in risposta ai chiarimenti richiesti in primo luogo si osserva e precisa che il fabbricato oggetto di procedura non risulta conforme al titolo abilitativo in quanto, oltre alle criticità segnalate dal delegato alla vendita sono emerse altre difformità e/o modifiche sostanziali realizzate senza titolo abilitativo, tra lo stato di fatto attuale dei luoghi con le pratiche edilizie esaminate e la scheda catastale e, più precisamente:

✓ **al piano terra**

- diversa rappresentazione della sagoma perimetrale del fabbricato (capannone) mediante ampliamento della superficie verso il lato nord di circa m. 3,05 x m. 0,50 = mq 1,53;

- realizzazione di scala a sbalzo in cemento armato della larghezza di m.

1,20 sullo spigolo lato est del fabbricato;

- diversa ampiezza di alcuni serramenti esterni del fabbricato;
- diversa distribuzione interna dei vani mediante la realizzazione di pareti divisorie.

✓ al piano primo

- la mancata realizzazione della porzione soprastante il capannone destinata in progetto ad abitazione.

5.2) Regolarizzazione tecnica-amministrativa e catastale delle difformità riscontrate e relativi costi

Per quanto riguarda la sanabilità delle opere realizzate in difformità al titolo abilitativo, allo stato attuale la regolarizzazione del fabbricato, per quanto concerne la realizzazione della scala esterna a sbalzo, modifiche dei serramenti e modifiche interne, al piano terra, si dovrà presentare S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 che comporterà i seguenti costi:

- spese tecniche professionali (rilievo e grafici dello stato di fatto del fabbricato e grafici comparativi, fotografie, documentazione di rito e quanto altro necessario al completamento della pratica), si stima un importo pari € 2.000,00

- sanzione amministrativa da minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.000,00 determinata dal Responsabile del procedimento, stimata di un importo pari a (compreso diritti di segreteria e valori bollati) € 1.500,00

Totale € 3.500,00

(fatta salva puntuale determinazione dell'amministrazione comunale in sede di presentazione e definizione della pratica edilizia in sanatoria).

Per quanto concerne la diversa rappresentazione della sagoma perimetrale con ampliamento al piano terra e la mancata realizzazione al piano primo della porzione destinata ad abitazione si dovrà presentare Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 che comporterà i seguenti costi:

- spese tecniche professionali (grafici dello stato di fatto del fabbricato e grafici comparativi, fotografie, documentazione di rito e quanto altro necessario al completamento della pratica), si stima un importo pari

€ 1.000,00

- sanzione amministrativa, conglobata in un importo pari a (compreso diritti di segreteria e valori bollati)

€ 1.300,00

Totale

€ 2.300,00

(fatta salva puntuale determinazione dell'amministrazione comunale in sede di presentazione e definizione della pratica edilizia in sanatoria).

A conclusione dell'iter amministrativo di cui sopra, dovrà essere presentata Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 allegando alla stessa copia dell'avvenuta variazione catastale conforme all'attuale stato dei luoghi, conformità impiantistiche, idoneità statica e dichiarazioni varie di rito.

Il costo (presunto) della pratica di Agibilità viene come di seguito stimato:

- ✓ variazione catastale (DOC.FA con scheda planimetrica) compreso diritti catastali € 650,00

- ✓ presentazione della richiesta di Agibilità corredata di documentazione contenente dichiarazioni varie di rito e di conformità degli impianti,

idoneità statica, si stima un costo, comprensivo di diritti di segreteria di

€ 5.000,00

Totale costi agibilità

€ 5.650,00

(salvo altra determinazione da parte dell'Amministrazione comunale al momento della presentazione della pratica edilizia).

**Riepilogo costi per la regolarizzazione del fabbricato**

*S.C.I.A. in sanatoria art. 36 del D.P.R. 380/2001*

€ 3.500,00

*Permesso di Costruire in Sanatoria art. 37 del D.P.R. 380/2001*

€ 2.300,00

*Nuova Segnalazione Certificata di Agibilità compreso variazione catastale art 24 del D.P.R. 380/2001*

€ 5.650,00

***Totale complessivo***

**€ 11.450,00**

In considerazione che il detto importo non è stato decurtato dal valore iniziale di perizia e pertanto dagli importi relativi agli avvisi di vendita che si sono susseguiti, il Giudice disporrà se dovrà essere detratto dal prezzo risultante dall'ultimo avviso di vendita pari a € 58.000,00.

Le procedure sopra descritte consentono la mera regolarizzazione urbanistica/edilizia della porzione di fabbricato oggetto di perizia, fatta salva la possibilità di presentare successivamente ulteriori richieste di pratiche edilizie per la sistemazione/ristrutturazione dell'immobile anche da parte di un futuro acquirente.

\*\*\*\*\*

Con quanto sopra, ritenendo di aver risposto ai chiarimenti richiesti in quanto, a seguito di approfondimento istruttorio con i competenti Uffici Comunali si sono segnalate le procedure tecniche amministrative atte a

conformare e regolarizzare attraverso il pagamento di sanzioni amministrative lo stato dei luoghi.

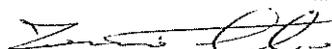
### **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto, nel rendere la presente relazione composta da n° 12 pagine su una sola facciata, numerate da 1 a 12 che viene depositata con procedimento telematico, resta a completa disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione dovesse ancora necessitare.

Con osservanza.

L'Esperto

Geom. Tullio Ierardi



Varese, 27/03/2023

*Alla presente relazione sono allegati:*

- A) Mail del custode giudiziario del 19/07/2022 con Verbale di accesso;*
- B) Rilievo fotografico dello stato dei luoghi composto da n° 11 fotografie in formato digitale eseguite durante gli accessi in luogo;*
- C) Estratto mappa catastale meccanizzato foglio n° 9 del Catasto Terreni con individuazione cromatica ubicazione immobile oggetto di procedura - Scala 1:2000;*
- D) Visura catastale aggiornata dell'immobile oggetto di procedura - Catasto Fabbricati mappale 2897 sub. 503;*
- E) Scheda catastale dell'immobile oggetto di procedura, identificato mappale 2897 sub. 503;*
- F) Richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune di Cocquio Trevisago;*

*G) Documentazione inviata dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio del Comune di Cocquio Trevisago.*

\*\*\*\*\*

N=6079300

E=1474400

1 Particella: 2897



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA038078 del 07/10/2008  
Planimetria di u.i.v. in Comune di Cocquio-Torvisago  
Via Appennini

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti

Data: 27/03/2023 - n. T174706 - Richiedente: RRD'TLL53M20A9731

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Identificativi Catastali:  
Sezione: TR  
Foglio: 5  
Particella: 2897  
Subalterno: 503

Compilata da:  
Seziani Gerardo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Varese

N. 2786

