

TRIBUNALE DI VARESE

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 11/2023
G.E. DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO**

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. CONTRO 0000000

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

OTTOBRE 2023

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA ESECUTIVA N° 11/2023 G.E. DOTT. SSA FLAMINIA D'ANGELO

CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A. CONTRO 00000

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 presso il Tribunale di Varese è stato nominato nella procedura di stima in oggetto.

OPERAZIONI DI STIMA

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI VENDITA E DESCRIZIONE SOMMARIA

Identificazione ed ubicazione

Trattasi di una porzione di immobile (posto al piano terreno e primo con box posto in corpo staccato, oltre a verde comune) a destinazione RESIDENZIALE posto all'interno di un complesso immobiliare denominato condominio “La Colonia” sito nel Comune di Varano Borghi (VA) in via De Amicis n° 2

L'accesso avviene dalla via De Amicis, all'interno del Tessuto residenziale Consolidato del Comune di Varano Borghi .

Nello specifico trattasi di una porzione di casa (piano terreno e primo, con propria scala interna) posto all'interno del complesso residenziale sopra indicato, oltre a box staccato posto nel piano interrato e una quota parte del verde comune e sempre di piscina esterna comune.

Tutta l'area si presenta urbanizzata con allacciamenti ad acqua, fognatura, ecc.

Vista la datazione del compendio, presente da oltre 20 anni, i limiti di proprietà corrispondono con le recinzioni presenti,

Dati Catastali

Catasto Fabbricati

Mappale 2260, sub 4 (abitazione), fg 3 , categoria A2, classe 6, vani 5,5, rendita catastale 511,29

Mappale 2260, sub 28 (box), fg. 3 , Cat. C6, classe 8 sup. 40 mq rendita 105,36

OLTRE ALLA QUOTA DEI BENI COMUNI al compendio per 56,355 millesimi (di cui 45,278 per l'appartamento e 11,077 per il box riferiti alla particella 2260, fg, 3, subalterni 2(area esterna, piscina, corsello box, ascensore,ecc), 61 (parcheggi esterni di uso pubblico),

Confini

In compendio in cui si trova l'immobile confina :

- a nord con strada di uso pubblico/parcheggi particelle n° 1734-1516;
- a sud con altri fondi particelle 2237-1518-1993-2220;
- a est con particelle 1157-2291;
- a ovest con particella 2189;

Contesto in cui si trova il bene

Il compendio è posto nel tessuto residenziale consolidato del Comune di Varano Borghi

L'area ha una conformazione urbanistica prettamente residenziale.

L'accesso al bene in argomento avviene tramite una *strada ad uso pubblico, dotata di relativi parcheggi*.

2) STATO DI POSSESSO

Attuale proprietario al 01/09/2023: “”

c.f. “”, NATO A Gallarate il 1“” e residente a Varano Borghi in via De Amicis n°2 (immobile in oggetto)

Particella 2260, fg 3, sub 4 (ABITAZIONE) e sub 28 (BOX) , oltre alla quota assegnata dei beni comuni del compendio nella misura di 56,355 millesimi (sub2 e sub 61)

PROVENIENZA DEI BENI

Atto di compravendita immobile in oggetto da parte di 0000000 in data 13,12,2012, contro [REDACTED] Notaio Giani carlo di Varese, Repertorio n° 80023/18550 trascritto a Varese il 14/01/2013 ai numeri 469/325. In Regime di separazione dei Beni. Oltre alla

quota dei beni comuni al compendio.

Contestuale accettazione del Regolamento del Condominio dove insiste l'immobile.

Patti Speciali : presenza di Servitù sul compendio di passaggio tubazione acqua; presenza di servitù sul compendio di passaggio fognatura del Collettore Consortile; presenza di Servitù sul compendio passaggio tubazione gas metano

Vedasi allegato elaborato planimetrico

Vedasi atto pertinenza box alla casa

Il fabbricato è stato poi costruito sul lotto in argomento dalla predetta Società [REDACTED]

Alla Società [REDACTED] il Terreno (ex particelle 2188 e 1515) era pervenuto giusto atto di compravendita del 14/07/2006, Notaio Volpe Bruno di Varese, Reportorio n° 154679/18323, trascritto a Varese il 21/07/2006 ai numeri 18021/10894, da [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Alla [REDACTED] il Terreno era pervenuto giusto atto di scissione in data 10,03,2005 , Notaio De Marchi Giovanni di Milano , Repertorio 4245 e trascritto a Milano il 25,03,2005 ai numeri 7987/4331, da potere di [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.d. [REDACTED]

Alla Società [REDACTED] il terreno era pervenuto giusto atto di mutamento denominazione sociale in data 02,11,2004, Notaio De Marchi Giovanni di Milano, repertorio 3868. registrato a Milano in data 12,11,2004 e trascritto ai numeri 27346/16533 da [REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED];

Alla [REDACTED] il terreno era pervenuto giusto atto di compravendita del 17/09/2004, Notaio De Marchi Giovanni di Milano, repertorio 3680/1849 e trascritto a Varese il 05/10/2004 ai numeri 23480/14582, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] ex particelle 73/102/116/123/566/571/572/573/577/580/979/1515 e fab. 102 sub1-2 – Accesso al lotto tramite ex particella 87.

Al Sig. [REDACTED] gli immobili/terreni erano pervenuti per successione di Morte di [REDACTED] (nato a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] – den 152 vol 1205 Ufficio del Registro di Milano del 13,05,1964) trascritta il 13/08/1964 ai numeri 6353/5468. L'usufruttuaria Sig. ra [REDACTED] risulta deceduta il [REDACTED]

Risulta trascritta accettazione tacita di eredità in data 17,09,2004 Rep. 3680 e trascritta ai numeri 10930/7599. Notaio De Marchi Giovanni di Milano.

Iscrizioni e trascrizioni al 22,08,2023 – e verificate al 01,02,2025

Atto di costituzione servitù passaggio fognatura a favore del Consorzio del Lago di Comabbio in data 19/07/1995, notaio Brighina Giuseppe di Gallarate, Rep. 161745 e trascritto a varese il 01/08/1995 ai numeri 11055/7797;
Contro [REDACTED]

Ipoteca Volontaria a garanzia Mutuo Fondiario del 13,12,2012 Notaio Giani Carlo di Varese, rep. 80024/18551, trascritta a Varese il 14,01,2013 ai numeri 470/60 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.P.A. contro 00000 nato a 000000 il 000000;

Trascrizione verbale di Pignoramento Immobili del 27/12/2022, rep. 3836 trascritto a Varese il 02,02,2023 ai numeri 1913/1325, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] e contro 000000nato a Gallarate il 00000

4) STATO DI FAMIGLIA E ATTO DI MATRIMONIO

Alla data della presente l'immobile risulta occupato da 0000000 (che risulta anche unico residente)

Lo stesso risulta sposato con 000000 in data 00000 Atto n° 00000

IN REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI

5) UTILIZZAZIONE DEL BENE – OCCUPAZIONI DIVERSE (vedasi allegato 06)

Attualmente la porzione abitativa è OCCUPATA dal Sig. 000000000000000 che risulta anche unico residente.

6) PENDENZE PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE

Non risultano pendenze presso detta cancelleria da parte dell'esecutato

7) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO

8) NOTA PER AREE DI PERTINENZA AI FINI EDIFICATORI

Non risulta nessun atto di vincoli specifico ai fini pertinenziali per il Box in argomento

9) POSSIBILI CRITICITA' AMBIENTALI

Non risulta evidente nessuna critica

10) CONFORMITÀ URBANISTICA EDILIZIA DEL COMPENDIO

ABITAZIONE

Trattasi di un complesso residenziale su due livelli e piano interrato, oltre a spazi comuni con piccola piscina centrale costituito da diverse unità abitative.

La porzione di casa e posta, entrando sul lato destro del giardino comune. Si sviluppa su due livelli (piano terreno e primo) con piccola area esclusiva e box interrato in corpo staccato.

PRATICHE EDILIZIE

Con Permesso di Costruire del 15/2004 del 23,12,2005 si autorizza la costruzione del corpo del complesso originario (piano terreno e sottotetto non agibile) a Varano Prima S.r.l.

Con DIA del 19,10,2006 si procedeva alla Variante n° 1 (P.e. 50/2006) a nome di Edilclass srl

Con successiva DIA del 08,02,2008 prot. 870 si procedeva al Recupero del sottotetto ai fini abitabili, nonché alla diversa distribuzione interna PRATICA 02/2008

Con DIA del 29,01,2009 P.E. n° 3/2009 varianti di dettaglio

Richiesta Certificato di Agibilità del 01,02,2010 prot. 579.

Con nota del Comune di Varano Borghi del 06,06,2013 prot. 2822 si chiudeva silenzio procedimento di cui sopra

11) DIFFORMITA' EDILIZIE RISCONTRATE:

a) La distribuzione dei locali è conforme all'ultima variante sostanziale presentata
Vi sono solo delle lievi difformità rientranti nelle tolleranze costruttive
Risultano solo delle lievi modifiche nelle misure interne

b) Vi sono delle lievi incongruità nelle altezze interne del sottotetto (risulta più alto di circ a20 cm). Tali difformità, anche se bene limitate, hanno determinato una difformità essenziale nel titolo edilizio rilasciato, poiché ha generato la formazione di un volume edilizio del piano primo (sottotetto recuperato), ad oggi non sanabile, poiché si è superata l'altezza media di metri 2,70 (che determina detto volume edilizio)
Su questo aspetto si è cercato di trovare una sintesi su come procedere ad una possibile sanatoria (vedasi tutta corrispondenza con lo stesso Comune e le istanze presentate e caricate in procedura), senza trovare un esito certo.

Richiamato anche l'ultimo incontro con il Giudice incaricato e le parti interessate, si è quindi deciso di dare atto della situazione, ipotizzando un possibile percorso di regolarizzazione dell'abuso che dovrà poi essere confermato solo dal Comune in carico al futuro aggiudicatario. In sede di valutazione della propria offerta si dovrà tenere

conto di tale incertezza.

Lo scrivente quindi, ipotizza a suo giudizio, che un possibile percorso di regolarizzazione di tale difformità possa seguire, in prima istanza una forma di sanatoria “ con opere” riportando con a creazione di un contro soffitto strutturale all’altezza media di progetto (2,69), oppure la fiscalizzazione del volume in eccesso (circa 3 metri cubi) , oltre alla sanatoria delle difformità delle altezze della copertura.
Il tutto con riserva di accettazione di tale ipotesi da parte del Comune di Varano Borghi.
Si consideri, inoltre, la problematica del possibile intervento all’interno di un condominio di tipo “orizzontale”

12) CONDIZIONE GENERALE DELL’IMMOBILE

Trattasi di un fabbricato recente costruito nel 205-2006 con finiture di buona qualità ed impianti a regola dell’arte e in buono stato di conservazione.

E’ Presente il certificato originario di certificazione energetica anche se formulato con le precedenti norme.

Valutazioni finali.

Il valore di stima, dovrà pertanto tenere conto conto di questi condizionamenti.

13) CREDITI E TRIBUTI

L’area è soggetta a spese condominiali certificate.

Il proprietario non è in regola con il pagamento delle spese condominiale

In relazione alla posizione di tributi comunali (TASI,ecc) benché si sia sollecitato più volte l’ufficio competente e siano trascorsi i termini per la conclusione del procedimento, non si è mai avuta nessuna risposta formale in merito,

14) EVENTUALE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Risulta presente attestato prestazione energetica per l’immobile in oggetto . Scaduto.

15) CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

Non risultano presenti

16) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Il valore commerciale del bene è stato determinato tenendo conto dello stato dei luoghi e considerando:

- il valore intrinseco dei beni e delle proprietà esistenti nello stato in cui si trovano adesso;
- il contesto di pregio del luogo vicino al lago e dotato di tutti i servizi (viabilità infrastrutture, ecc);
- le problematiche inerenti i fabbricati non conformi ;
- l'onere per la conformazione delle difformità riscontrate
- i costi stimabili a priori delle opere di conformazione;
- il valore delle pertinenze
- la presa d'atto che il fabbricato è occupato dal proprietario,

PROSPETTO RIASSUNTIVO VALORE DEL BENE

LOTTO	PARZIALE VALORE	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione c) abitazione e terrazzi/portico mq di slp = 110* euro 1800/mq a corpo	€ 198.000,00	
Box- a corpo	€ 25.000,00	
Pertinenze comuni (piscina giardino) e spazi esterni	€ 12.000,00	
	Sommano	€ 235.000,00
A detrarre: Spese per pratica edilizia in sanatoria e oblazioni (oneri + sanzioni) Ipotesi peggiorativa	€ 35.000,00	€ -35.000,00
Arrotondamento		0,000
VALORE FINALE DEL BENE		200,000,00

VALORE FINALE STIMATO DEL BENE
€ 200.000,00 - (duecentomila, 000)

Allegati alla presente:

allegato 01 schede catast. – visura - elab. planimetrico
allegato 02 certific. notarile
allegato 03 inscrizioni e trascrizioni
allegato 04 estratto mappa
allegato 05 estratto matrimonio
allegato 06 dichiaraz. agenzia entrate
allegato 07 posizione debitoria condom.
Allegato 08 difformità e nota comune
allegato 09 pratiche edilizie
allegato 10 docum. fotografica

La presente relazione è composta da n° 09 pagine compresa la presente.

Varese, li 01,02,2025

Il Tecnico Incaricato

Arch. Adriano De Boni