


TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n° 8/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Pres. Dr. Miro Santangelo.

Promossa da:

- Unicredit spa (creditore procedente) con l'avv. A. Fioretti;
- contro:
-  (debitrice esecutata);

INTRODUZIONE

Il sottoscritto dott. arch. Alberto Steidl, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Varese al n°754 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n°813 e all'Albo dei periti al n°32 nella categoria Architetti, residente a Morazzone con studio in viale Luigi Borri n°22 a Varese nominato C.T.U. dal G.E. Pres. Dr. Miro Santangelo per l'esecuzione in epigrafe, in data 20 marzo 2017, dopo aver prestato giuramento di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito articolato in 8 punti.

Il G.E. rinviava al 12 dicembre 2017 per la comparizione delle parti.

Il quesito



“a) esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, delle eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) una breve descrizione complessiva dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dai servizi da essa offerta, le caratteristiche delle zone confinanti;

c) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base a un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

d) i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza di seguenti oneri e vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
 - atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
 - altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie;
- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- e) ogni altra informazione per l'acquirente, e in specie: l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; eventuali cause in corso;
- f) la individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio e l'indicazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;
- g) l'indicazione di eventuali comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari;
- h) la elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della legge n. 47/85 e successive e dei relativi costi, aumento le opportune informazioni presso gli Uffici Comunali competenti;
- i) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto della stima"), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di

manutenzione, nei medesimi paragrafi l'esperto indicherà, altresì, le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale e pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

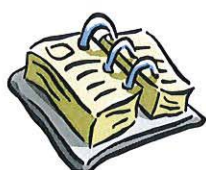
j) le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

k) la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq. del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfetario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti tossici o nocivi; altri oneri o pesi; il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le tre diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura ovvero siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di

regolarizzazione urbanistico-catastale. Ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

l) nel caso si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

Svolgimento cronologico delle operazioni peritali.



- In data 10 aprile 2017 il CTU si recava presso l'Agenzia del Territorio di Varese per richiedere le planimetrie catastali dell'immobile pignorato ottenendo immediata copia di cui all'**ALLEGATO B1**.

- In data 8 maggio 2016 con lettera inviata via @ al legale del creditore precedente e al G.I.V.G., il C.T.U. dava avviso del sopralluogo che successivamente veniva fissato per il 17 maggio 2017 ore 15,30.

- I data 17 maggio 2017 ore 15,30 il CTU effettuava il sopralluogo in presenza dell'IGVG e del tecnico incaricato dall'esecutato (Arch. Gaetano Sbriglione progettista) eseguendo le fotografie del caso per documentare lo stato degli immobili pignorati (**ALLEGATO D**).

- In considerazione della mancanza del certificato di destinazione urbanistica nella documentazione in atti in data 26 maggio 2017 con richiesta inviata via @ al Comune di Tradate, il C.T.U. richiedeva il CDU mancante in atti (**ALLEGATO C1**).

- In data 18 settembre 2017, il C.T.U. si recava presso il Comune di Tradate e poteva ritirare il CDU (**ALLEGATO C2**). In considerazione dei contenuti ivi riscontarti

formulava successivamente all'Ufficio Urbanistica via @ alcune domande di chiarimenti (**ALLEGATO C3**) circa l'atto di convenzione di cui all'**ALLEGATO C4**. In contemporanea poteva prendere visione della pratica edilizia inerente il Piano Integrato di Intervento composto da molteplici tavole grafiche con il dettaglio del progetto architettonico d'insieme di cui (in stralcio) all'**ALLEGATO B2**.

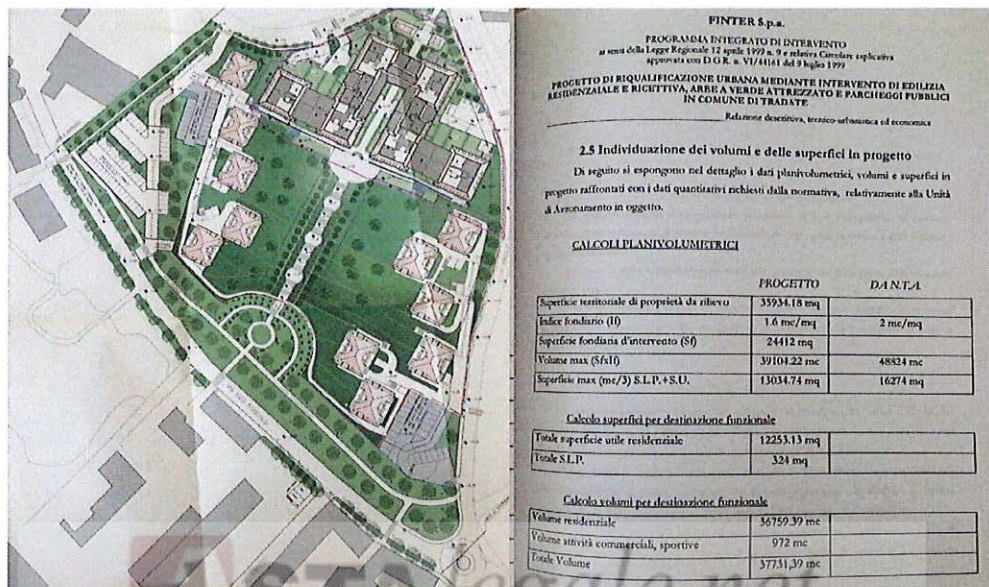
Dopo attenta lettura dei documenti della procedura il C.T.U. è ora nelle condizioni di rispondere al quesito del G.E. schematizzato (in forma tabellare per una meno dispersiva e più rapida consultazione) nell'**ALLEGATO A**.

Articolazione del quesito.

La risposta al quesito è consultabile attraverso l'**ALLEGATO A** nelle componenti del quesito *a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l)*.



La superficie interna alla perimetrazione in giallo indica la collocazione dell'area edificabile pignorata soggetta a Piano Integrato di Intervento (PII) convenzionato.



Planimetria di progetto con dati planivolumetrici caratteristici del PII depositato e convenzionato in Comune.

Criterio di stima

E' prassi di uso corrente ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile, adottando il criterio della stima comparativa diretta. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri immobili presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell'immobile con i prezzi medi correnti zionali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei suoi "parametri" formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;

- definizione dei vari “parametri”, sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell’immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell’immobile in esame.

Valori unitari medi di riferimento.

La semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili (terreni edificabili) definibili assolutamente *medi* ed aventi analoghe caratteristiche: tipologiche, intrinseche, estrinseche, ha consentito di confermare come più probabile costo unitario:

- **del terreno edificabile** (dotato di volumetria già concordata in convenzione) un valore variabile tra 100 e 160 euro/mc. con un valore corrente di mercato medio pari a euro/mq. 130. Il valore andrà tuttavia debitamente parametrizzato come meglio indicato nell’**ALLEGATO A alla lettera k) del quesito.**

Parametri formativi del valore e comparazione parametrica.

Nella comune e consolidata prassi di tecnica di valutazione di un immobile, è importante la disamina analitica della serie dei parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il valore di mercato. Essi sono qui di seguito puntualmente elencati:

- **Parametro zonale k_z** , inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dal complesso di caratteristiche estrinseche che lo connotano quali:
 - k_z1 - *l'ubicazione*: dipendente dalla centralità, o perifericità rispetto al più vicino nucleo della zona, nonché dipendenti dalla raggiungibilità in termini di tempo di percorrenza con o senza mezzi motorizzati.
 - k_z2 - *l'utenza*, definita dall'esistenza e funzionalità della rete stradale e dalla sua agevole percorribilità (strade, marciapiedi, parcheggi), da quella dei servizi (commercio, ospedali, stazioni ferroviarie ecc.) e dalle reti tecnologiche delle urbanizzazioni (rete: elettrica, idrica, fognaria, telefonica, di metanizzazione)
 - k_z3 - *la posizione*, definita dall'insieme di caratteristiche climatiche e posizionali quali: esposizione relativa ai punti cardinali, giacitura, ventilazione, luminosità, soleggiamento, panoramicità, ecc.;
 - k_z4 - *il contesto*, definito dall'insieme delle caratteristiche qualitative del contesto urbano quali: qualità dell'intorno, qualità della zona intesa come qualità architettonica e funzionale degli edifici adiacenti e/o di prossimità ecc.;
- **Parametro materico-qualitativo k_c** , inteso nel senso della qualità architettonica e dei materiali con i quali è costituito il bene per i fabbricati o della qualità del soprassuolo per i terreni, dalla sua sistemazione e quindi dalle caratteristiche:
 - $k_c 1$ - *strutturali*, relative alle condizioni statiche dell'edificio determinate dalla presenza o meno di quadri di dissesto e fessurativi delle strutture portanti e/o

portate, lesioni, ecc. (per i terreni: la natura e il grado di fertilità del suolo);

- *k_c 2 - di finitura* e qualità, relative alla identificazione di manufatti e materiali presenti anche in relazione al loro stato di conservazione; (per i terreni: recinzioni, accessi, natura e qualità delle superfici quali pavimentazioni, colture e/o essenze arboree, materiali impiegati ecc.);
- *k_c 3 - impiantistiche*, relative alla identificazione delle principali dotazioni di impianti e al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza energetica (per i terreni e gli spazi esterni: illuminazione, irrigazione, drenaggio, smaltimento acque meteoriche e reflue, ecc.).
- *k_c 4 - eco-sostenibilità*, relative alla identificazione di materiali rigorosamente naturali o di dotazioni di moderni impianti, oltre a quelli principali già considerati, capaci di elevare lo standard qualitativo e la sicurezza della vita indoor quali la climatizzazione di ambienti, impianti telematici, cablaggi, impianti antintrusione e di allarme vari, materiali naturali e accorgimenti tecnologici tesi a ridurre: i consumi e il fabbisogno energetico anche attraverso l'impiego di fonti di energia rinnovabili, l'inquinamento acustico, l'inquinamento elettromagnetico, l'inquinamento da polveri, l'inquinamento radioattivo da Radon-222, il consumo idrico (per i terreni e gli spazi esterni : l'inquinamento acustico, l'inquinamento elettromagnetico, l'inquinamento da polveri, l'inquinamento radioattivo da Radon-222, il consumo idrico delle eventuali colture).

- **Parametro funzionale k_f** , inteso nel senso di una razionale fruizione interna dell'immobile in dipendenza: della natura plano-altimetrica, della completezza della dotazione di spazi funzionali, dell'agevole accessibilità (pedonale e/o con mezzi motorizzati per i terreni), dell'ampiezza della sua superficie e dei parametri tipologici e funzionali del bene;
- **Parametro di trasformazione k_t** , inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa rispetto a quella attuale, a seguito: delle possibilità (edificatorie o di trasformazione) eventualmente concesse dagli strumenti urbanistici, delle modifiche distributive e di variazioni di destinazione (colturale per terreni e d'uso per i fabbricati), di una maggiore utilità conseguente al frazionamento.
- **Parametro urbanistico-normativo k_u** , inteso nel senso dell'osservanza e del rispetto di norme e disposti di legge di natura urbanistico-edilizia ed energetica e della corretta e completa identificazione catastale (per i terreni edificabili: la validità di eventuali titoli edilizi e convenzioni ancora in corso di validità).

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera k) del quesito dell'**ALLEGATO A**.

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della

identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella tabella relativa alla lettera k) del quesito dell'**ALLEGATO A**.

8.2.5 Coefficiente totale di comparazione (K_{TOT})

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari al prodotto di tutti i coefficienti parametrici di cui al punto precedente. Nella tabella relativa alla lettera k) del quesito dell'**ALLEGATO A** sono riportati i relativi coefficienti di comparazione totali k_{tot} riferiti al negozio pignorato.

8.2.6 Valore di mercato unitario.

Moltiplicando il coefficiente totale k_{tot} per il relativo valore unitario *medio* di riferimento si ottiene il valore unitario del bene oggetto di stima. Esso tiene conto degli aspetti incrementali o decrementali del bene rispetto alla media assunta come riferimento.

8.2.7 Valore di mercato.

Alla valutazione di mercato degli immobili pignorati si perviene moltiplicando il valore di mercato unitario per la sua volumetria commerciale così come riportato nella tabella relativa alla lettera k) del quesito dell'**ALLEGATO A**. Il valore si intende libero da formalità e vincoli pregiudizievoli, nello stato di fatto in cui oggi si trova comprensivo delle opere di urbanizzazione e cessioni di aree previste dall'atto di convenzione, fino ad oggi compiute

- Il *Valore di mercato* dell'**intera e piena proprietà** del lotto A considerato libero da vincoli pregiudizievoli, risulta stimato pari a:

€ 4.708.915

NOTE

I lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono iniziate ma non ancora totalmente concluse come evidente nell'immagine satellitare di pagina 6 della presente CTU e dalla corrispondenza del Comune di cui all'**ALLEGATO C3**. Il PII risulta regolato da specifico atto di convenzione di cui all'**ALLEGATO C4** in particolare dell'art. 13 che recita testualmente: " Il Proprietario, qualora proceda all'alienazione delle aree incluse nel Programma Integrato di Intervento, si impegna a trasferire negli atti di trasferimento la seguente clausola che dovrà essere specificamente approvata dagli acquirenti ai sensi delle vigenti disposizione di legge in materia: *"...l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione del Programma Integrato di Intervento stipulata in data 19/12 2005 con il Comune di Tradate dal Dr. Renato Boga Notaio in Tradate e approvato con delibera n°75 del 29/10/2005."*

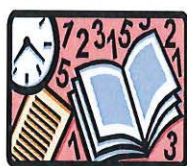
Il valore di mercato di cui al quesito è confermato fino al 29/10/2018 termine di validità del rinnovo del PII e della sua convenzione. Successivamente a tale data, per avere conferma o meno dei valori di mercato qui indicati, occorrerà verificare gli intendimenti dell'Amministrazione comunale sia sull'area che sulla convenzione a suo tempo firmata (se vi siano o meno possibilità ulteriori di rinnovo).

CONSIDERAZIONI

Poiché la superficie dell'area è di non trascurabile entità, e la crisi del mercato immobiliare è tutt'altro che alle spalle, il CTU consiglia ai futuri acquirenti (ma anche all'Amministrazione comunale) di rivedere il progetto

convenzionato in modo da renderlo più eco-sostenibile (anche nei confronti del mercato immobiliare) mediante trasformazioni urbanistiche e progettazioni architettoniche più protese all'innovazione edilizia (bioedilizia, bioclimatica, efficienza energetica abbinata a una spinta eco-sostenibilità dei volumi) anche allo scopo di vincere la concorrenza dei tanti volumi edilizi invenduti in zona in quanto edificati con modalità costruttive di tipo tradizionale e di datata e "superata" efficienza energetica. Pensare a un'edilizia cosiddetta "attiva", ossia capace di produrre più energia (elettrica) di quanta gli utilizzatori siano in grado di consumarne nell'arco di un anno e destinando quella in eccesso o alla ricarica di auto elettriche degli stessi utilizzatori o a beneficio della pubblica illuminazione, potrebbe risultare vincente (se non necessario) per immettere sul mercato di Tradate una così rilevante quantità di nuova volumetria (prevalentemente residenziale). Così operando potrebbe risultare più semplice superare le inevitabili concorrenze determinate dalla grande mole di invenduto immobiliare oggi giacente in zona, favorendo altresì una maggior garanzia di assorbimento del mercato in tempi più consoni.

1. Conclusioni



Per ottenere un quadro complessivo e schematico delle risposte al quesito, il C.T.U. rimanda all'**ALLEGATO A** nel quale sono schematizzate per i lotti periziati tutte le componenti del quesito e precisamente le lettere: a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l).

Alberto Steidl architetto - viale Luigi Borri n° 22 21100 Varese

Con tale relazione peritale che si compone di **15** pagine dattiloscritte di relazione (oltre agli allegati **A-B-C-D**) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto e pertanto di aver assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti avendo altresì inviato alle parti

 per il debitore esecutato
andrea.fioretti@realpec.it per il creditore procedente

la presente relazione prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art 569 cpc (prova dell'avvenuto invio alle parti **ALLEGATO E**).

Entro la comparizione delle parti il CTU depositerà tramite procedura informatizzata la propria relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Varese, e rimane ora per allora a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr. Miro Santangelo per qualsiasi eventualità.

Varese, addì 25 ottobre 2017

Il C.T.U.

Dott. Arch. Alberto Steidl



LOTTO A

lettera a) del quesito										lettera b) del quesito												
DATI CATASTALI (ALLEGATO B1)										breve descrizione dei beni												
Identificazione immobile/lotto	Ubicazione indirizzo	Esigibilità immobile	Esigibilità	Foglio	mappali estesi	mappali appresso	Qualità Categoria	Categoria	Consistenza catastale mt/mq	Ridotto Agrario	Ridotto Dominicale	Ridotto Agrario	Comune di nord in senso orario a corpo									
A	Allegato B2 Indirizzo: Palastrina Via Virgilio Marone Ugo Foscolo	area verde	-	-	7098	-	-	-	1.000	-	-	-	I beni pignorati costituiti da 18 mappali formano nel loro insieme un lotto unico compatto di terreno edificabile convenzionato ubicato nella frazione di Tradate denominata Abbiate Guazzone in posizione pressoché baricentrica alla frazione. Sui mappali 7098 e 7099 più a nord in posizione allineata più elevata un tempo insistevano edifici ora abbattuti. Oggi l'intero lotto si presenta (a corpo) a forma di poligono irregolare allimetricamente degradante da nord verso sud, attualmente destinato a bosco incolto e confina con aree cedute al Comune a seguito di convenzione, per la realizzazione di allargamenti stradali e spazi a verde attrezzato come da atto di convenzione. La presenza su tre lati di strade pubbliche (Via Publico Virgilio Marone, Via Palestrina, Via Foscolo), consente una buona accessibilità all'intero lotto e agli spazi pubblici che lo contornano. L'area confina ad est con il Piccolo Teatro Cinema Nuovo di Abbiate Guazzone ed è servita da negozi commerciali sia della frazione che della vicina Tradate. Il palazzo comunale dista circa 2 Km e la Stazione a circa 1,6 Km.									
					7099	-	-	-	1.380	-	-	-								-	-	
					7100	-	-	-	-	-	-	-								-	-	-
					7101	-	-	-	-	-	-	-								-	-	-
					7102	-	-	-	7102	annuale	1	7.310								€ 58,52	€ 60,40	-
					7103	-	-	-	7103	bosco misto	1	1.270								€ 1,97	€ 0,39	-
					7104	-	-	-	7104	bosco misto	2	16,640								€ 85,94	€ 88,89	-
					7105	-	-	-	7105	bosco misto	3	360								€ 2,14	€ 0,28	-
					7106	-	-	-	7106	bosco misto	1	40								€ 0,59	€ 0,19	-
					7107	-	-	-	7107	bosco misto	1	856								€ 4,58	€ 4,35	-
7108	-	-	-	7108	bosco misto	1	120	€ 0,59	€ 0,65	-												
7109	-	-	-	7109	bosco misto	3	140	€ 0,33	€ 0,04	-												

lettera c) del quesito										lettera d) del quesito										lettera e) del quesito									
vincoli che restano a carico dell'acquirente										vincoli di onere gravati che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura										spese convenzionali									
Identificazione immobile/lotto	stato di occupazione	collegio che occupano abitativo	Titolo di occupazione	dati		Reg. Gen.		Reg. Part.		Reg. Gen.		Reg. Part.		Reg. Gen.		Reg. Part.		Reg. Gen.		Reg. Part.		Reg. Gen.		Reg. Part.					
A	lotto di terreno edificabile non occupato	si precisa che del lotto sono esclusi le aree cedute gratuitamente al Comune con atto di convenzione	Convenzione edilizia (Allegato C4)	non idonea che a suo agi indicare	trattato di persona giuridica non soggetta a convenzioni matrimoniali	02/12/2010	21684	5081	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617	1617				

lettera f)										lettera g)										lettera h) del quesito										lettera i)									
prescritti per legge										pratiche edilizie										pratiche edilizie										decisioni convenzionali (formuli)									
Identificazione immobile/lotto	data	colore	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.	Reg. Gen.	Reg. Part.													
A	22/02/2007	Edile	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412	1712	412													

lettera j) del quesito										lettera k) del quesito															
dati urbanistici contenuti nella Convenzione approvata con deliberazione n°75 del 29/10/2005										dati urbanistici contenuti nella Convenzione approvata con deliberazione n°75 del 29/10/2005															
Identificazione immobile/lotto	Superficie	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile	Volume edificabile
A	10,00	≥ 5	2,00	45	25	26,5	357	35.594,18	24.412	1.453,00	10.052,24	48.924,00	37.731,39	36.759,39	10,00	1,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00


lettera l) del quesito										lettera m) del quesito														
caratteristiche dell'immobile (terreno)										caratteristiche dell'immobile (terreno)														
Identificazione immobile/lotto	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato	Volume edificabile convenzionato
A	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39	36.759,39

TRIBUNALE DI VARESE

Esecuzione immobiliare n° 8/2017

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr.ssa Federica Cattaneo.

Promossa da:

- Unicredit spa (creditore procedente) con l'avv. A. Fioretti;
contro:
-  (debitrice esecutata);

AGGIORNAMENTO DI ELABORATO PERITALE

INTRODUZIONE

Il sottoscritto dott. arch. Alberto Steidl, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Varese al n°754 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Varese al n°813 e all'Albo dei periti al n°32 nella categoria Architetti, residente a Morazzone con studio in viale Luigi Borri n°22 a Varese nominato C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe in virtù del prestato giuramento veniva incaricato dal G.E. Dr.ssa Federica Cattaneo di rispondere al seguente ulteriore quesito.



Provveda il CTU ad aggiornare il proprio elaborato peritale indicando il valore di stima dell'immobile in considerazione del venir meno della convenzione urbanistica;

Il G.E. rinviava al 4 dicembre 2019 per la comparizione delle parti, disponendo che il CTU provvedesse a depositare il proprio elaborato integrativo almeno 15 giorni prima dell'udienza.



Svolgimento cronologico delle operazioni peritali.



- In data 11 ottobre 2019 il CTU richiedeva via mail un incontro col Sindaco ed altri decisori politici dell'A.C. di Tradate (**ALLEGATO A**), per ascoltare gli orientamenti dell'A.C. in merito alla scadenza della convenzione urbanistica e ai destini edificatori dell'area in questione, in modo da poter rispondere al quesito con cognizione di causa, visto che i destini urbanistico-edilizi del tessuto urbano in questione dipenderanno dalle policy intraprese dagli amministratori pubblici.

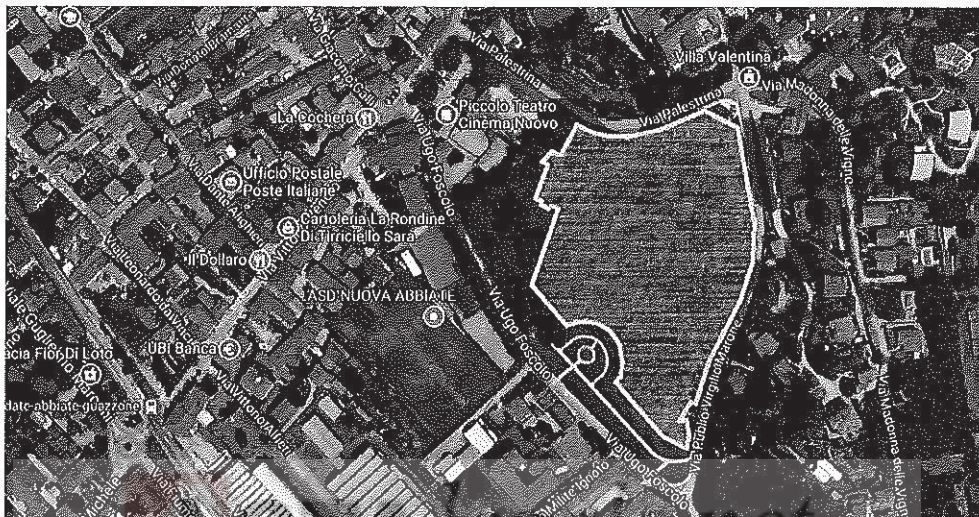
- In data 9 novembre il CTU incontrava il Sindaco di Tradate Dr. Giuseppe Bascialla e il tecnico responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata Geom. Maura Perin e, dopo aver avuto il colloquio richiesto, è ora in grado di rispondere al quesito del G.E.

Risposta al quesito.

Occorre da subito chiarire che a seguito dello scaduto PII, per poter edificare l'area la proprietà dovrà presentare un nuovo Piano Integrato di Intervento (PII) e stipulare una nuova convenzione col Comune di Tradate. Pertanto, a seguito di questo nuovo strumento, che con tutta probabilità sarà caratterizzato da una conferma delle già realizzate opere di urbanizzazione (che al fine di evitare contenziosi legali verranno calcolate nel nuovo Piano a scomputo dei nuovi interventi edilizi) ma anche da un significativo ridimensionamento sia delle volumetrie che delle superfici lorde pavimento originariamente concesse, oltre che da possibili ulteriori vincoli urbanistico-edilizi al fine di evitare gli ingenti scavi di sbancamento (volumi troppo invasivi in sottosuolo) previsti dalla originaria proposta



progettuale ora decaduta, il CTU stima attualmente come più probabile valore di mercato dell'area qui sotto rappresentata, campita e circoscritta dal tratto continuo di colore giallo,



la somma di

€ 3.060.000

determinata dalla riduzione che il CTU, in mancanza di più concludenti riscontri urbanistico-edilizi e di più concrete policy, stima potrà essere di circa il 35% rispetto al valore di € 4.708.915 indicato nel precedente elaborato peritale.

CONSIDERAZIONI sulla commerciabilità dell'area

Poiché la superficie dell'area non è di trascurabile entità, e la crisi del mercato immobiliare è tutt'altro che alle spalle, anche se il valore in questa seconda valutazione è stato ridimensionato a causa del decadimento del PII e della Convenzione, il CTU consiglia alle future parti proponenti (in accordo con l'Amministrazione Comunale) di presentare un Piano convenzionato più "sostenibile" del precedente (anche nei confronti del mercato immobiliare) mediante trasformazioni urbanistiche e progettazioni architettoniche



meno invasive per il sottosuolo e maggiormente protese all'innovazione edilizia (bioedilizia, bioclimatica, efficienza energetica abbinata a volumi più eco-sostenibili, di basso impatto ambientale e di basso costo di costruzione¹) anche allo scopo di vincere la concorrenza dei tanti volumi edilizi invenduti in zona in quanto edificati con modalità costruttive di tipo tradizionale e di datata e "superata" efficienza energetica. Pensare a un'edilizia cosiddetta NZEB (Nearly Zero Energy Building) o "attiva", ossia capace di produrre più energia (elettrica) di quanta gli utilizzatori siano in grado di consumarne nell'arco di un anno e destinando quella in eccesso o alla ricarica di auto elettriche degli stessi utilizzatori o a beneficio della pubblica illuminazione, potrebbe risultare vincente (se non necessario) per immettere sul mercato di Tradate una così rilevante quantità (anche se ridimensionata) di nuova volumetria residenziale. Così operando potrebbe risultare più semplice superare le inevitabili concorrenze determinate dalla grande mole di invenduto immobiliare oggi giacente in zona, favorendo altresì una maggior garanzia di assorbimento del mercato in tempi più consoni.

1. Conclusioni



Con tale integrazione peritale che si compone di 5 pagine dattiloscritte di relazione (oltre all'allegato A) il C.T.U. ritiene di aver risposto al quesito posto e pertanto di aver

¹ A tale proposito potrebbe tornare utile la consultazione della pubblicazione dal titolo "La casa cinquestelle - RECENS21 efficienza energetica e non solo" pubblicata nel 2011 dall'autore Arch. Alberto Steidl con il patrocinio della Presidenza del Consiglio dei Ministri, il Ministero dello Sviluppo Economico, il Ministero dell'Ambiente TTM, Regione Lombardia, Provincia di Varese ed altri enti.



Alberto Steidl architetto - viale Luigi Borri n° 22 21100 Varese

assolto il gradito incarico ricevuto entro i termini stabiliti,
e rimane a disposizione dell'ill.mo Giudice dell'Esecuzione
per qualsiasi ulteriori eventualità.

Varese, addì 18 novembre 2019

Il C.T.U.

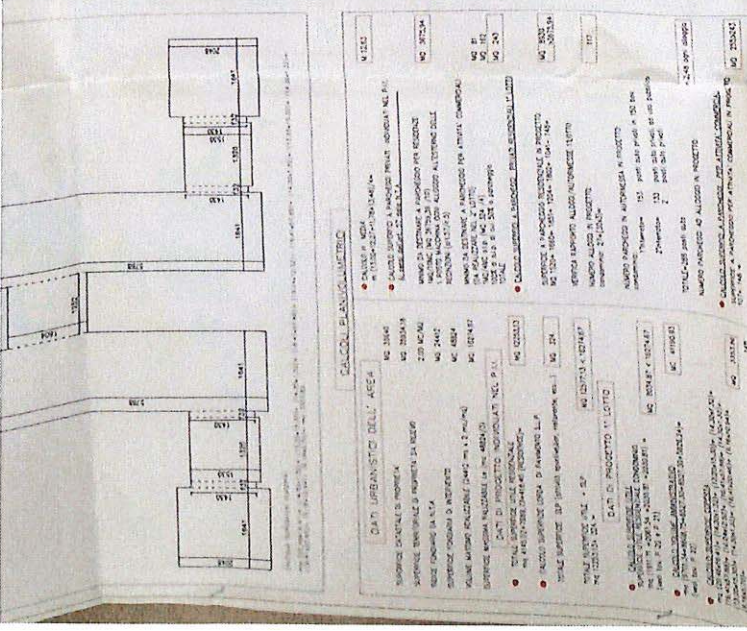
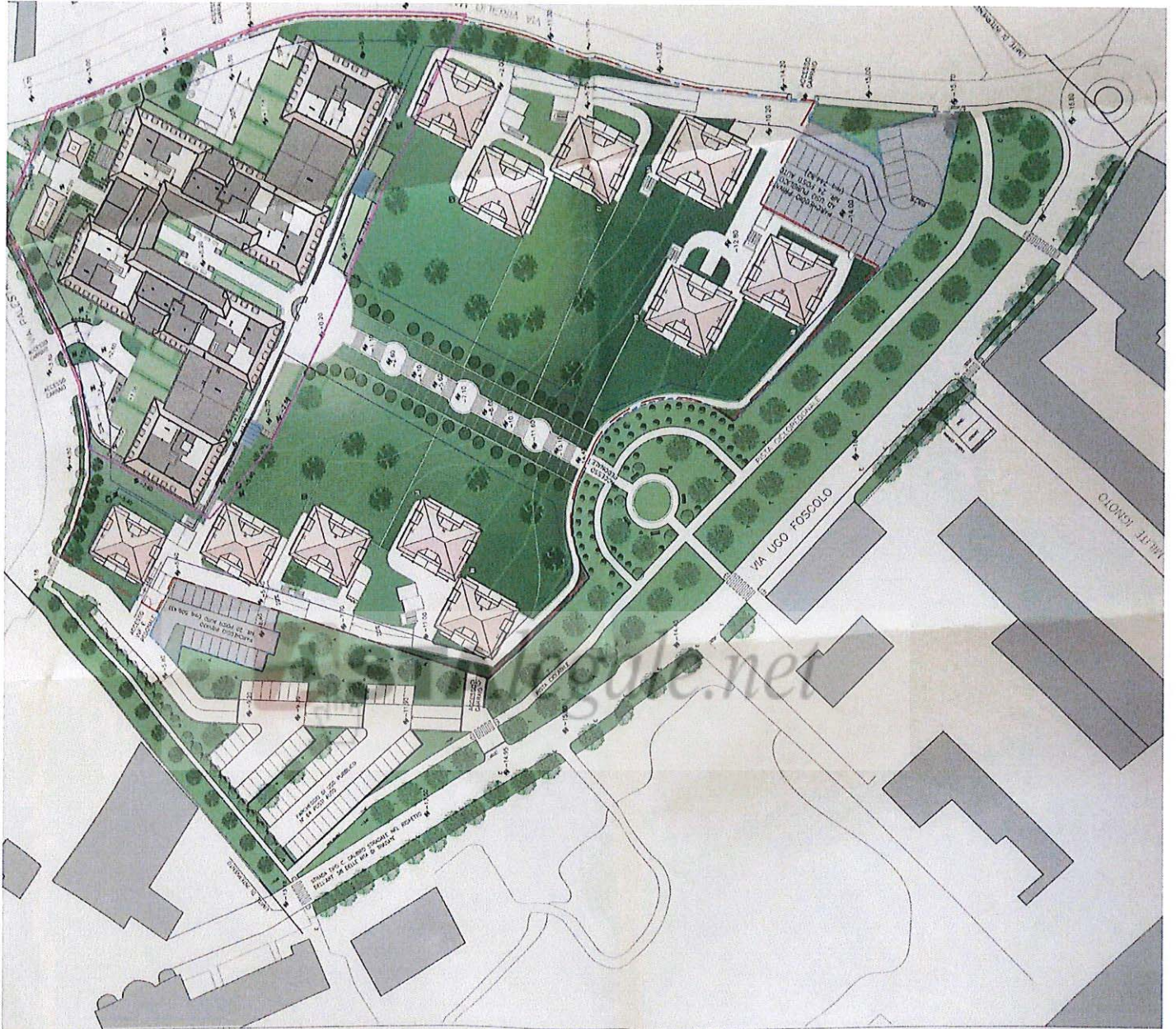
Dott. Arch. Alberto Steidl



10



STRALCIO
MAPPA CATASTALE
SCALA 1 : 2000



PROVINCIA DI VARESE
COMUNE DI TRADATE
FRAZIONE DI ABBIATE GRAZZIONE

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE INTERVENTO
 DI EDILIZIA RESIDENZIALE E RICETTIVA

PROGETTO DEFINITIVO 1° LOTTO
 Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera a) del DPR N. 380/01

26 GIU 2007
 0076/07

La proposta
 Veggiest SGR S.p.A.
 Via...
 ...
 ...

COPIA
 1° MAR 2007
 0076/07

COLLABORATORI
 ...
 ...

ASSICURAMENTO
 ...
 ...

FINTER S.p.a.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
ai sensi della Legge Regionale 12 aprile 1999 n. 9 e relativa Circolare esplicativa
approvata con D.G.R. n. VI/44161 del 9 luglio 1999

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE INTERVENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE E RICETTIVA, AREE A VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI PUBBLICI IN COMUNE DI TRADATE

Relazione descrittiva, tecnico-urbanistica ed economica

2.5 Individuazione dei volumi e delle superfici in progetto

Di seguito si espongono nel dettaglio i dati planivolumetrici, volumi e superfici in progetto raffrontati con i dati quantitativi richiesti dalla normativa, relativamente alla Unità di Azionamento in oggetto.

CALCOLI PLANIVOLUMETRICI

	PROGETTO	DAN.T.A.
Superficie territoriale di proprietà da rilievo	35934.18 mq	
Indice fondiario (If)	1.6 mc/mq	2 mc/mq
Superficie fondiaria d'intervento (Sf)	24412 mq	
Volume max (Sf x If)	39104.22 mc	48824 mc
Superficie max (mc/3) S.L.P.+S.U.	13034.74 mq	16274 mq

Calcolo superfici per destinazione funzionale

Totale superficie utile residenziale	12253.13 mq	
Totale S.L.P.	324 mq	

Calcolo volumi per destinazione funzionale

Volume residenziale	36759.39 mc	
Volume attività commerciali, sportive	972 mc	
Totale Volume	37731,39 mc	

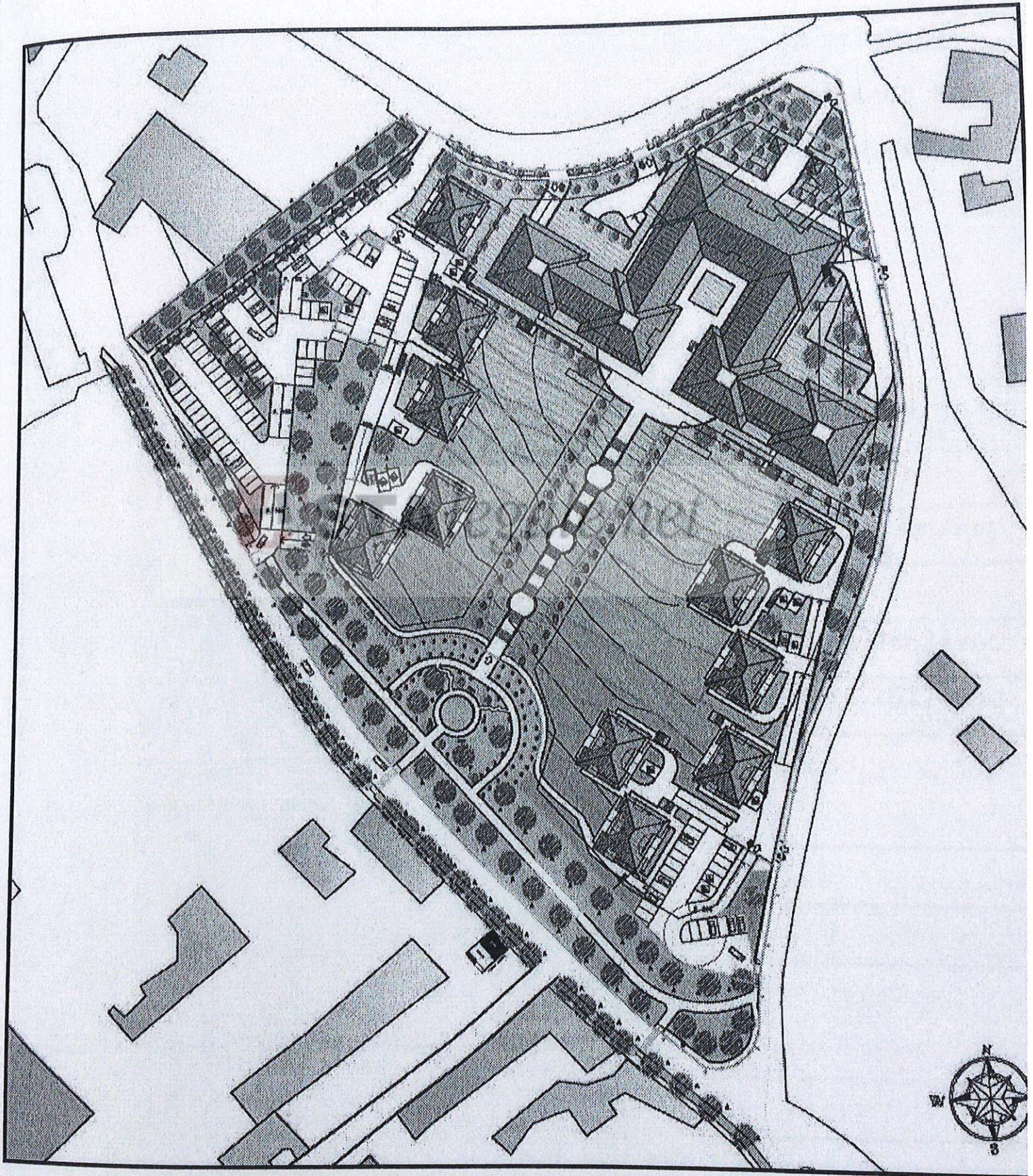
1. COLLOCAZIONE DELL'AREA E DATI URBANISTICI

Il progetto riguarda la realizzazione di edifici con destinazione residenziale ricettiva e commerciale nell'area di proprietà della società Finter, sita in Comune di Tradate, frazione Abbiate Guazzone tra le vie Palestrina, Marone e Foscolo.

L'area in questione presenta una superficie fondiaria pari a mq 24412 identificata dalle Mappe Catastali del Comune di Tradate al foglio n. 9, mappali. 7102, 7103, 7098, 7099.

In ordine urbanistico, con l'approvazione del piano integrato di intervento, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 75 del 29/10/2005, codesta area risulta classificata in zona B3 di espansione con i seguenti valori urbanistici:

Superficie complessiva aree in cessione	mq 11.518,24
Superficie in zona B3	mq 24.412
Volume edificabile	mc 48.824
Volume edificabile previsto dal Piano	mc 37.731,39



PLANIMETRIA GENERALE