

---

**TRIBUNALE DI VARESE**

VARESE

**Esecuzione Immobiliare**

**UNICREDIT S.P.A.**



**N. Gen. Rep.400/16**

**Giudice Dr. Giacomo Puricelli**

**RELAZIONE INTEGRATIVA (terza) in ordine ai seguenti punti:**

- **Acquisizione di informazioni sul procedimento penale riguardante l'immobile staggito date le irregolarità edilizie accertate**
- **Relazione sulla rilevanza delle informazioni acquisite su una nuova determinazione del valore del bene pignorato**

*Tecnico incaricato: arch. Cristina Gervasini*

*Iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 895*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1121*

*C.F.: GRV CST 58C56 L682E*

*con studio in Luvinata (VA) in via Campo dei Fiori n. 14/16*

*telefono:0332 220139*

*cellulare: 333 2640390*

*fax: 0332 220139*

*e-mail: [c.gervasini@gmail.com](mailto:c.gervasini@gmail.com)*

*PEC: [cristina.gervasini@archiworldpec.it](mailto:cristina.gervasini@archiworldpec.it)*

---



---

il perito

Arch. Cristina Gervasini

Il sottoscritto Consulente Tecnico del Tribunale di Varese, arch. Cristina Gervasini con studio a Luvinata (provincia di Varese) in via Campo dei Fiori n. 14/16, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al n. 895 di posizione e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Varese al n. 1121 di posizione, preso atto della disposizione del signor Giudice dott. Giacomo Puricelli del 22 febbraio 2024 (rif. **ALLEGATO A**) di incarico di redigere una breve relazione riguardante quanto espresso in epigrafe, ha redatto la presente relazione.

### RELAZIONE INTEGRATIVA



Riguardo alle irregolarità edilizie accertate, sono già ben descritte, e quantificate le spese occorrenti per il ripristino dello stato dei luoghi con la riapertura dei volumi illecitamente chiusi, a suo tempo con n. 2 relazioni integrative al RAPPORTO DI STIMA (rif. **ALLEGATI B e C**).



**In conclusione: tale condizione non costituisce un annullamento della sussistenza della abusività.**

L'abusività permane e la condizione attuale non ha rilevanza sostanziale sulla valutazione già determinata del bene.

La decurtazione già effettuata del valore venale del bene, pari a un 40% del suo valore commerciale, alla luce della sussistenza del reato di abusivismo, deve essere integrata (con ulteriore decurtazione) della cifra occorrente per le necessarie prestazioni di professionista abilitato (architetto o ingegnere) per la redazione di un progetto da sottoporre alla Soprintendenza ai BB.AA. e della Direzione Lavori.

Inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 181 comma 1-ter D.Lgs 22.1,2004 n. 42 (n.d.r. Codice Urbani), ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 167 (n.d.r. obbligo di rimessa in pristino dello stato dei luoghi).

Il valore degli onorari professionali di cui sopra sono valutati in euro 19.000,00 di minimo e sono calcolati dallo scrivente Consulente sulla base dei criteri sommari determinati dall'ordine degli Architetti di Varese con il procedimento seguente che non è vera e propria norma ma è consolidato come consuetudine:

Importo lavori determinato per metri cubi di fabbricato, calcolati vuoto per pieno.

Mq. (127,00 + 127,00) da sanare = mq. 254,00



Mq. 254,00 x h virtuale mt. 3,00 = mc. 762,000

Valore presunto di ristrutturazione (per mc. pari a euro 445,000, ragguagliato alla realizzazione dei soli impianti e alle varianti distributive al 70%):

€ 445,00 x 0,70 = € 311,50 x mc. 762,000 = € 237.363,00.

Applicazione di tariffa 1c con aliquota del 7%:

€ 237.000,00 : 100 x 7 = € 16.590,00

- Calcolo parcella per progettazione (aliquota 0,35):  
€ 16.590,00 x 0,35 = € 5.806,50
- Calcolo parcella per direzione lavori (aliquota 0,25):  
€ 16.590,00 x 0,25 = € 4.147,50
- Calcolo parcella per progettazione piano della sicurezza (aliquota 0,35):  
€ 16.590,00 x 0,35 = € 5.806,50
- Calcolo parcella per direzione lavori di coordinamento della sicurezza (aliquota 0,25):  
€ 16.590,00 x 0,25 = € 4.147,50,

per un totale di € 19.908,00 arrotondabili a € 19.000,00 (al netto di oneri di legge quali IVA e InarCassa).

### **DEPOSITO DELLA RELAZIONE**

**Il sottoscritto CTU, ritenendo di avere fedelmente assolto l'incarico conferitole con quanto sopra, rassegna la presente relazione composta di 5 pagine e resta a disposizione per qualunque chiarimento e/o integrazione fossero necessari.**

In allegazione alla relazione sono presenti i seguenti documenti:

ALLEGATO A – Disposizione del Giudice pervenuta via PEC il 23/02/2024

ALLEGATI B e C – Relazioni integrative al rapporto di stima

ALLEGATO D - Sentenza

