

---

# **Tribunale di Varese**

## **PROCEDURA FALLIMENTARE**

**Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C.**

**Massa personale Patrizio Petrelli e massa personale Filomena Lorenzo**

N° Gen. Rep.  
**4630/2019**

Giudice Delegato al Fallimento:

**Dott.ssa Ida Carnevale**

Curatore Fallimentare:

**Dott.ssa Manuela Bianchi**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- |                  |  |
|------------------|--|
| <b>Lotto 001</b> | <b>Abitazione, autorimessa, attività commerciale e magazzino in Varese (VA)<br/>Via Ruggero Settimo n°18</b> |
| <b>Lotto 002</b> | <b>Abitazione, autorimessa, laboratorio e opificio in Varese (VA) Via Ruggero Settimo n°46</b>               |

**Esperto alla stima:** Geom. Andrea Sala  
**Email:** geom.sala@tiscali.it  
**Pec:** andrea.sala@geopec.it

## INDICE SINTETICO LOTTO 001

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 164, sub 2

**Corpo:** B

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 164, sub 3

**Corpo:** C

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 164, sub 4

**Corpo:** D

**Categoria:** Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D/8]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 164, sub 502

**Corpo:** E

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C/2]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 164, sub 503

### 2. Possesso

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B, C, D e E

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dal Sig. Petrelli Patrizio.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B e D

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

**Corpo:** C e E

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B, C, D e E

**Creditori Iscritti:** Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B, C, D e E

**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B, C, D e E

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 001

**Corpo:** A, B, C, D e E

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Beni in Varese (VA)**

**Lotto 001**

Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100

**LOTTO 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo e secondo (sottotetto), autorimessa al piano terra, unità immobiliare a destinazione commerciale posta al piano terra e magazzino al piano seminterrato, oltre a terreno pertinenziale, in fabbricato singolo in Varese, località Bizzozero.

**Identificativo corpo: A**

**Autorimessa [C/6] sita in Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano terra.

Porzione di un unico locale.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/1** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

**Fallimento:** quota di 1/1 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

*(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)*

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Autorimessa: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 164, Sub. 2 - Cat. C/6,** - classe 9, consistenza 15 mq – sup. catastale totale 15 mq - rendita € 72,82 – Via Ruggero Settimo n°18 piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128613 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41401.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000);
- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:**

terrapieno; altra unità immobiliare; area comune; altra unità immobiliare.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto risulta demolito il muro divisorio con l'u.i. in fianco (sub.3).

*(All. B: documentazione catastale)*

**Identificativo corpo: B**

**Autorimessa [C/6] sita in Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano terra.  
Porzione di un unico locale.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/1** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

**Fallimento:** quota di 1/1 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

*(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)*

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Autorimessa: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 164, Sub. 3 - Cat. C/6,** - classe 9, consistenza 15 mq – sup. catastale totale 15 mq - rendita € 72,82 – Via Ruggero Settimo n°18 piano T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128614 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41402.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000);
- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:**

terrapieno; particella 142; area comune; altra unità immobiliare.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto risulta demolito il muro divisorio con l'u.i. in fianco (sub.2).

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: C**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA)  
- CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano primo e secondo (sottotetto).

Composta da:

piano primo: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, disimpegno notte, balconcino e area pertinenziale ove insiste un modesto accessorio in corpo staccato ad uso deposito;

piano secondo (sottotetto): ballatoio, ripostiglio, camera, bagno e terrazzino coperto.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/1** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

**Fallimento:** quota di 1/1 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonchè dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Abitazione di tipo civile: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 164, Sub. 4 - Cat. A/2**, - classe 4, consistenza vani 5 – sup. catastale totale 122 mq, totale escluse aree scoperte 104 mq - rendita € 671,39 – Via Ruggero Settimo n°18 piano 1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128615 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.

41403.1/2018);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000);

- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

area pertinenziale; prospetto su copertura autorimessa e area comune;  
prospetto su area comune; area pertinenziale.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto non aggiornato dopo la pratica edilizia, e relative opere, di cui alla C.E. 1285/1996 V1.

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: D**

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali [D/8] sita in Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta da ingresso/reception, disimpegni, sala da ballo/recitazione, spogliatoi e bagni, aula di musica.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/1** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

**Fallimento:** quota di 1/1 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Fabbricato costruito per esigenze commerciali: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 164, Sub. 502 - Cat. D/8, - rendita € 1.782,00 – Via Ruggero Settimo n°18 piano T.**

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2011 protocollo n. VA0101844 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50263.1/2011);
- RISTRUTTURAZIONE del 15/03/2010 protocollo n. VA0080654 in atti dal 15/03/2010 RISTRUTTURAZIONE (n. 6715.1/2010);
- VARIAZIONE del 02/02/2010 protocollo n. VA0032725 in atti dal 02/02/2010 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPO-NOMASTICA (n. 3150.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000);
- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'attività commerciale da nord come da scheda:**

intercapedine; a.u.i. e area comune; area comune; area comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15/03/2010 in quanto è stata realizzata una contro parete sul lato nord nella sala da ballo e negli spogliatoi eliminando, in questi ultimi, i serramenti verso le bocche di lupo.

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: E**

**Magazzini e locali di deposito [C/2] sito in Via Ruggero Settimo n°18 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato.

Composta da locale ad uso taverna con zona cottura e locale adiacente adibito a palestra.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/1** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

**Fallimento:** quota di 1/1 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/1

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Magazzino: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 164, Sub. 503 - Cat. C/2, - classe 8, consistenza 104 mq – sup. catastale totale 122 mq - rendita € 300,78 – Via Ruggero Settimo n°18 piano S1.**

Dati derivanti da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 protocollo n. VA0074522 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35677.1/2011);
- VARIAZIONE del 02/02/2010 protocollo n. VA0032725 in atti dal 02/02/2010 DIVISIONE - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - VARIAZIONE DI TOPO-NOMASTICA (n. 3150.1/2010);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000);
- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993);

- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze del magazzino da nord come da scheda:**

terrapiebo; bocca di lupo e terrapiebo; ambiti comuni e terrapieno; terrapieno.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02/02/2010 in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

*(All. B: documentazione catastale)*

A completamento della consistenza dell'edificio di cui al lotto 001, come da identificazione catastale Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 164, Sub. 501, risulta un bene comune non censibile così composto: GIARDINO, VANO SCALA E LOCALE CALDAIA COMUNE A I SUB. 4, 502, 503.

*(All. B: documentazione catastale)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona residenziale periferica Sud della città di Varese (VA), il fabbricato è posto nel quartiere denominato Bizzozero, prettamente residenziale di buona appetibilità, caratterizzato da un'edilizia di tipo condominiale di medie dimensioni o unifamiliari, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 settembre 2021 ad ore 9.00 a seguito di contatti intercorsi con il Sig. Petrelli Patrizio.

In tale data lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dal Sig. Petrelli Patrizio.

*(All. D: verbale di sopralluogo)*

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 07/10/2021, per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:**

Nessuna.

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo  
**Iscritta a Varese in data 22/07/2005 ai nn. 21389/4556**, atto del 15/07/2005 rep. 94083/35157 a rogito Notaio Mario Lainati di Gallarate, a favore di "Banca Italease S.p.A." con sede in Milano c.f. 00846180156 a carico del Sig. Petrelli Patrizio sopra generalizzato; si precisa che debitore non datore di ipoteca è la società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Varese C.F. 01470310127.  
 Importo capitale € 500.000,00  
 Importo complessivo € 1.000.000,00
  
- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo  
**Iscritta a Varese in data 28/01/2010 ai nn. 1333/308**, atto del 26/01/2010 rep. 52944/19775 a rogito Notaio Antonino Ferrara di Varese, a favore di "Banca Popolare di Sondrio - Società cooperativa per azioni" con sede in Sondrio c.f. 00053810149 a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati; si precisa che debitore non datore di ipoteca è la società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Varese C.F. 01470310127.  
 Importo capitale € 170.000,00  
 Importo complessivo € 289.000,00
  
- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Decreto ingiuntivo  
**Iscritta a Varese in data 23/03/2017 ai nn. 5121/776**, atto giudiziario del 28/10/2005 rep. 2762 Tribunale di Varese, a favore di "Lemma Maria Santina" c.f. LMM MSN 64C58 D204G a carico del Sig. Petrelli Patrizio sopra generalizzato.  
 Importo capitale € 214.000,00  
 Importo complessivo € 260.000,00

#### 4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:** - Nessuno

Altre trascrizioni:

- ✓ **Concordato preventivo**  
**Trascritto a Varese in data 07/03/2011 ai nn. 4029/2262** a favore della società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Castronno C.F. 01470310127 a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati.
- ✓ **Concordato preventivo**  
**Trascritto a Varese in data 06/10/2011 ai nn. 17626/10957** a favore della società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Castronno C.F. 01470310127 a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati.
- ✓ **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
**Trascritta a Varese in data 10/02/2020 ai nn. 2099/1468** atto giudiziario del 23/05/2019 rep. 29 Tribunale di Varese a favore della "Massa dei creditori del fallimento di Petrelli Patrizio s.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatamente responsabili Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena" a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(All. C: relazione notarile ventennale)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

##### **Lotto 001**

##### **Spese scadute:**

Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile vista la presenza del vano scala comune (ad eccezione delle unità immobiliari poste al piano terra). Tale barriera architettonica potrà essere superata mediante l'installazione di servoscala a pedana al costo presunto pari a Euro 10.000,00.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** /

##### **Attestazione Prestazione Energetica:**

##### **Identificativo corpo: A**

L'autorimessa non ha obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

##### **Identificativo corpo: B**

L'autorimessa non ha obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Identificativo corpo: C**

L'abitazione risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale rif. 12133-002079/14 registrato il 30/10/2014 valido fino a 30/10/2024.

**Identificativo corpo: D**

L'unità commerciale risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale rif. 12133-002079/14 registrato il 30/10/2014 valido fino a 30/10/2024.

*(All. E: Attestato di Prestazione Energetica - privacy)*

**Identificativo corpo: E**

Il magazzino non ha obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nessuna.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 07/10/2021, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta al Sig. Petrelli Patrizio, con atto di donazione a rogito Notaio Franco Zito di Gavirate in data 11/01/2000 rep. 46918, dalla Sig.ra Petrelli Marilena, **trascritto a Varese in data 26/01/2000 ai nn. 1123/694**

**6.2. Precedenti proprietari (anteriore / nel ventennio):**

- Ai signori Petrelli Patrizio, Petrelli Marilena e Lorenzo Filomena la piena proprietà del bene è pervenuta in forza di:
  - \* successione legittima in morte di Petrelli Antonio nata a Carmiano (LE) il 11/09/1929 e deceduta il 16/05/1984 dichiarazione di successione registrata a Varese al n.73/115, **trascritta a Varese il 10/08/1985 ai nn. 7785/5914**
- Alla signora Petrelli Marilena, rispettivamente alla quota di 4/6, è pervenuta in forza di atto di donazione a rogito Notaio Franco Zito di Gavirate in data 11/01/2000 rep. 46918, dalla Sig.ra Lorenzo Filomena, **trascritto a Varese in data 26/01/2000 ai nn. 1122/693**
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

### Identificativo corpo: A. B. C. D e F

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Varese in data 23 novembre 2020 per la visione delle pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto, si riporta quanto visionato in data 22 gennaio 2021:

Il fabbricato è stato edificato in forza di licenza edilizia P.G.N. 11931/1972 int. 367.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- Denuncia di inizio attività P.G.N. 48687/1996 int. 1174 per modifica di aperture esterne al piano terreno, formazione di locali ad uso ripostiglio al piano terreno e demolizione con nuova costruzione di tavolati al piano cantinato.
- Concessione edilizia P.G.N. 53576/1996 int. 1285 per sopralzo edificio ad uso residenziale - artigianale.
- Denuncia di inizio attività P.G.N. 45791/2009 int. 580 per opere di manutenzione straordinaria in edificio esistente e successiva ordinanza di non procedere alle trasformazioni programmate del Comune di Varese P.G.N. 45799 del 02/10/2009.
- Denuncia di inizio attività P.G.N. 58470/2009 int. 730 per opere di manutenzione straordinaria in edificio esistente e successiva comunicazione di conclusione procedimento amministrativo del Comune di Varese P.G.N. 2910 del 25/01/2010.

*(all. F: documentazione urbanistica)*

### 7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale

#### Identificativo corpo: A

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto risulta demolito il muro divisorio con l'u.i. in fianco (sub.3).

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 600,00 circa.

#### Identificativo corpo: B

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto risulta demolito il muro divisorio con l'u.i. in fianco (sub.2).

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo incluso nella voce sopra.

### Identificativo corpo: C

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra come sotto meglio specificato.

Piano primo: il locale indicato ripostiglio adiacente all'ingresso risulta essere un wc, il disimpegno notte è stato realizzato più stretto di circa 30 cm, il portico adiacente al soggiorno è stato chiuso mediante la realizzazione di serramenti e muratura, in corrispondenza della porta finestra della cucina è stata realizzata una tettoia esterna con struttura lignea e copertura traslucida avente dimensione 3,65 m. x 9,50 m. ca. ed altezza media 2,35 m., in aderenza alla scala esterna di accesso è presente un modesto locale parzialmente interrato adibito a locale di deposito.

Piano secondo (sottotetto): l'uso dei locali bagno e camera non è conforme a quanto indicato nella tavola progettuale di cui alla C.E. P.G.N. 1285/1996 V1 che li rappresenta ripostiglio e sgombero.

Al fine di regolarizzare quanto sopra dovrà essere presentata al SUE del Comune di Varese, così come è stato indicato verbalmente allo scrivente da tecnico del Comune stesso, pratica in sanatoria di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 e 37 del DPR 380/2001 con sanzione calcolata dall'ufficio competente secondo la normativa vigente (sanzione minima € 516,00); onere da corrispondere a professionista abilitato € 2.500,00 circa (fatto salvo che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto non aggiornata dopo la pratica edilizia, e relative opere, di cui alla C.E. 1285/1996 V1 oltre alle modifiche esterne sopra descritte.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 500,00 circa.

### Identificativo corpo: D

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra come sotto meglio specificato.

E' stata realizzata una contro parete sul lato nord nella sala da ballo e negli spogliatoi eliminando, in questi ultimi, i serramenti verso le bocche di lupo.

Al fine di regolarizzare quanto sopra dovrà essere ripristinato lo stato autorizzato; onere da corrispondere a impresa edile pari a € 1.500,00 circa.

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 15/03/2010 in quanto è stata realizzata una contro parete sul lato nord nella sala da ballo e negli spogliatoi eliminando, in questi ultimi, i serramenti verso le bocche di lupo.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 800,00 circa.

### Identificativo corpo: E

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra come sotto meglio specificato.

L'uso dei locali non è conforme a quanto indicato nella tavola progettuale di cui alla C.E. P.G.N. 1285/1996 P1 poiché il deposito e la cantina est risultano riscaldati con presenza di angolo cottura mentre la cantina ovest, anch'essa

riscaldata, risulta adibita a palestra con presenza di doccia. Sono stati, inoltre, spostati o demoliti alcuni tavolati.

Al fine di regolarizzare quanto sopra dovrà essere ripristinato l'uso autorizzato e presentata al SUE del Comune di Varese, così come è stato indicato verbalmente allo scrivente da tecnico del Comune stesso, pratica C.I.L.A. per opere già eseguite con sanzione pari a € 1.000,00; onere da corrispondere a professionista abilitato € 1.500,00 circa e onere da corrispondere per rimozione fan coil pari a € 1.000,00.

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 02/02/2010 in quanto risulta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 500,00 circa.

#### **Identificativo corpo: A. B. C. D e E**

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azionato in TUC-R2 "tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione".

Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari).

Non risulta assoggettato a vincoli culturali e paesaggistico ambientali.

### **Descrizione**

#### **Identificativo corpo: A. B. C. D e E**

Zona residenziale periferica Sud della città di Varese (VA), il fabbricato è posto nel quartiere denominato Bizzozero, prettamente residenziale di buona appetibilità, caratterizzato da un'edilizia di tipo condominiale di medie dimensioni o unifamiliari, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato si compone di tre piani fuori terra oltre al piano seminterrato. L'accesso all'area su cui insiste la costruzione, completamente recintata, avviene tramite ingresso carraio e pedonali dalla via Ruggero Settimo 18.

#### **Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di infiltrazioni sul plafone e sulla muratura perimetrale contro terra.

L'autorimessa in oggetto è posta al piano terra con accesso da area comune.

E' risultata composto, al momento del sopralluogo, da porzione di un unico locale.

Altezza interna mt. 2,60 circa.

*(all. G: documentazione fotografica)*

**N.B.** si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via

esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

*Plafoni (componente edilizia):* Latero-cemento tinteggiato tonalità bianco.

*Pareti (interne):* -

*Rivestimenti (componente edilizia):* Ubicazione: -  
condizione: -

*Pavim. Interna* materiale: ceramica  
Condizione: buono  
Condizione zoccolini: -

*Infissi esterni:* tipologia: -  
condizioni: -  
protezione: -

*Infissi interni:* tipologia: -  
condizioni: -

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: basculante in ferro-legno  
condizioni: buono

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia e a vista  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: -  
alimentazione: -

*Aria/Condizionata (impianto):* -

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: -  
Certificazioni: -

*Termico (impianto):* tipologia: sistema di emissione a elementi radianti – caloriferi in ghisa non dotati di termo-valvole  
condizioni: pessimo  
Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* -

*TV:* -

*Citofono (impianto):* -

Rivestimento facciata Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato e zoccolatura in  
fabbricato pietra  
(componente edilizia):condizioni: buono

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e  
(componente edilizia):rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra.  
condizioni: buono

Porta di primo tipologia: portone a battente in legno  
ingresso: condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
		lorda circa		lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	17,80	100%	17,80
<b>TOTALE</b>		<b>17,80</b>		<b>17,80</b> <b>Arrotondata 18,00</b>

**Caratteristiche descrittive corpo B:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di infiltrazioni sul plafone e sulla muratura perimetrale contro terra. L'autorimessa in oggetto è posta al piano terra con accesso da area comune.

E' risultata composto, al momento del sopralluogo, da porzione di un unico locale.

Altezza interna mt. 2,60 circa.

(all. G: documentazione fotografica)

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

*Plafoni (componente edilizia):* Latero-cemento tinteggiato tonalità bianco.

*Pareti (interne):* -

*Rivestimenti (componente edilizia):* Ubicazione: -  
condizione: -

*Pavim. Interna* materiale: ceramica  
Condizione: buono  
Condizione zoccolini: -

*Infissi esterni:* tipologia: -  
condizioni: -  
protezione: -  
condizioni: -

*Infissi interni:* tipologia: -  
condizioni: -

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: basculante in ferro-legno  
condizioni: buono

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia e a vista  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: -  
alimentazione: -

*Aria/Condizionata (impianto):* -

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: -  
Certificazioni: -

*Termico (impianto):* tipologia: sistema di emissione a elementi radianti – caloriferi in ghisa non dotati di termo-valvole  
condizioni: pessimo  
Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* -

*TV:* -

*Citofono (impianto):* -

Rivestimento facciata Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato e zoccolatura in  
fabbricato pietra  
(componente edilizia):condizioni: buono

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e  
(componente edilizia):rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra.  
condizioni: buono

Porta di primo tipologia: portone a battente in legno  
ingresso: condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie commerciale
		lorda circa		lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	17,80	100%	17,80
<b>TOTALE</b>		<b>17,80</b>		<b>17,80</b> <b>Arrotondata 18,00</b>

**Caratteristiche descrittive corpo C:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è di tipologia signorile con materiali e finiture di ottima qualità, è posto al piano primo e secondo (sottotetto) con affaccio su area esterna.

E' risultato composto, al momento del sopralluogo

piano primo: ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, 2 bagni, 2 camere da letto, disimpegno notte, balconcino e area pertinenziale ove insiste un modesto accessorio in corpo staccato ad uso deposito;

piano secondo (sottotetto): ballatoio, ripostiglio, camera, bagno e terrazzino coperto.

H. interna abitazione piano primo mt. 2,70 (zona soggiorno con tetto a vista H. interna massima mt. 5,50 circa), H. media interna abitazione piano secondo sottotetto mt. 1,70 circa.

(all. G: documentazione fotografica).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

*Plafoni (componente edilizia):* Latero-cemento tinteggiato tonalità bianco, tetto a vista in legno lamellare.

*Pareti (interne):* Intonacate e tinteggiate

*Rivestimenti (componente edilizia):* Ceramica  
Ubicazione: bagni e cucina  
condizione: ottimo

*Pavim. Interna* materiale: ceramica/cotto/parquet  
Condizione: ottimo  
Condizione zoccolini: ottimo

*Infissi esterni:* tipologia: Legno doppio vetro distanziatore metallico  
condizioni: buono  
protezione: tapparelle  
condizioni: buono

*Infissi interni:* tipologia: Legno a battente con stipiti in legno  
condizioni: ottimo

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: portoncino rivestito in legno  
condizioni: ottimo

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice

*Aria/Condizionata (impianto):* -

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: generatore caldaia murale a gas combinato (riscaldamento + acs)  
Certificazioni: non rinvenute

*Termico (impianto):* tipologia: sistema di emissione a elementi radianti – caloriferi in ghisa/acciaio dotati di termovalvole  
condizioni: ottimo  
Certificazioni: non rinvenute

*Allarme (impianto):* -

*TV:* Centralizzato

Citofono (impianto): Citofonico

Rivestimento facciata Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato e zoccolatura in  
fabbricato pietra  
(componente edilizia):condizioni: buono

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e  
(componente edilizia):rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra.  
condizioni: buono

Porta di primo tipologia: portone a battente in legno  
ingresso: condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione P1	Sup. lorda di pavimento	107,00	100%	107,00
Abitazione P2	Sup. lorda di pavimento	75,00	80%	60,00
Balcone P1 e P2	Sup. lorda di pavimento	10,00	30%	3,00
Portico	Sup. lorda di pavimento	11,00	50%	5,50
Accessorio	Sup. lorda di pavimento	13,00	50%	6,50
<b>TOTALE</b>		<b>216,00</b>		<b>182,00</b>
				<b>Arrotondata 182,00</b>

**Caratteristiche descrittive corpo D:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di infiltrazioni sulla muratura perimetrale contro terra all'interno del locale spogliatoio.

L'unità commerciale, dotata di materiali e finiture di buona qualità, è posto al piano terra con affaccio su area esterna.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da ingresso/reception, disimpegno, sala da ballo/recitazione, spogliatoi e bagni, aula di musica.

H. interna mt. 3,50 circa.

(all. G: documentazione fotografica).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

*Plafoni (componente Latero-cemento tinteggiato tonalità rosso/arancione edilizia):*

*Pareti (interne):* Intonacate e tinteggiate rosso/arancione/blu.

*Rivestimenti (componente edilizia):* Ceramica  
Ubicazione: bagni  
condizione: buono

*Pavim. Interna* materiale: ceramica  
Condizione: buono  
Condizione zoccolini: buono

*Infissi esterni:* tipologia: metallo doppio/singolo vetro  
condizioni: buono  
protezione: tapparelle  
condizioni: buono

*Infissi interni:* tipologia: Legno tinteggiato a battente con stipiti in legno tint.  
condizioni: buono

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: portoncino metallico  
condizioni: buono

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia e a vista  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: apparecchi sanitari

*Aria/Condizionata (impianto):* -

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: generatore caldaia murale a gas combinato (riscaldamento + acs)  
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: sistema di emissione a elementi radianti – caloriferi in ghisa/acciaio  
condizioni: buono  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): -

TV: -

Citofono (impianto): Citofonico

Rivestimento facciata fabbricato Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato e zoccolatura in pietra  
(componente edilizia):condizioni: buono

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e (componente edilizia):rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra.  
condizioni: buono

Porta di primo ingresso: tipologia: portone a battente in legno  
condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Unità commerciale	Sup. lorda di pavimento	220,00	100%	220,00
<b>TOTALE</b>		<b>220,00</b>		<b>220,00</b> <b>Arrotondata 220,00</b>

**Caratteristiche descrittive corpo E:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la

presenza di infiltrazioni, al piede della muratura perimetrale, per umidità di risalita.

Il magazzino, dotata di materiali e finiture di buona qualità, è posto al piano interrato con accesso da vano scala comune.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da un locale ad uso taverna con zona cottura e locale adiacente adibito a palestra..

H. interna mt. 2,50 circa.

(all. G: documentazione fotografica).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

*Plafoni (componente Latero-cemento tinteggiato tonalità giallo tenue. edilizia):*

*Pareti (interne):* Intonacate e tinteggiate tonalità giallo tenue.

*Rivestimenti (componente edilizia):* Ceramica  
Ubicazione: doccia palestra  
condizione: buono

*Pavim. Interna* materiale: cotto  
Condizione: ottimo  
Condizione zoccolini: ottimo

*Infissi esterni:* tipologia: metallo singolo vetro  
condizioni: buono  
protezione: tende interne  
condizioni: buono

*Infissi interni:* tipologia: Legno a battente con stipiti in legno  
condizioni: buono

*Porte di primo ingresso:* tipologia e materiale: porta in legno a battente  
condizioni: buono

*Impianti:*  
*Elettrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica  
Certificazioni: non rinvenute

*Idrico (impianto):* tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina e doccia

*Aria/Condizionata (impianto):* -

*Acqua calda sanitaria (impianto):* tipologia: generatore caldaia murale a gas combinato (riscaldamento + acs)  
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: sistema di emissione a fan coil  
condizioni: buono  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): -

TV: Centralizzato

Citofono (impianto): Citofonico

Rivestimento facciata fabbricato Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato e zoccolatura in pietra  
(componente edilizia):condizioni: buono

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e  
(componente edilizia):rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra.  
condizioni: buono

Porta di primo ingresso: tipologia: portone a battente in legno  
condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione interna del bene: buono

Stato di conservazione e manutenzione parti comuni: buono

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Magazzino	Sup. lorda di pavimento	127,00	100%	127,00
<b>TOTALE</b>		<b>127,00</b>		<b>127,00</b> <b>Arrotondata 127,00</b>

\*\*\*\*\*

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Ha altresì tenuto conto delle parti comuni del fabbricato (area esterna, vano scala ecc.)

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori d'instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura fallimentare, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base estimativa, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2020 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2020 - Zona D6 Periferica/LOC.TA BIZZO-ZERO - LOC.TA S.CARLO - BUSTECCHIE; A NORD V. BORRI, V.GOZZI, FNM; AD EST FIUME OLONA;AD OVEST FS

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale:

**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****A, B, C, D e E**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
A - Autorimessa [C/6]	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
B - Autorimessa [C/6]	18,00	€ 1.000,00	€ 18.000,00
C - Abitazione [A/2]	182,00	€ 1.100,00	€ 200.200,00
D - Unità commerciale [D/8]	220,00	€ 1.400,00	€ 308.000,00
E - Magazzino [C/2]	127,00	€ 300,00	€ 38.100,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 582.300,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 582.300,00
Valore corpo	€ 582.300,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 582.300,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 29.115,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 10.416,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

-

€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 542.769,00

**Arrot. € 543.000,00**

Il sottoscritto segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunto dal pubblicitario tecnico di settore (pari al 20%):

l'immobile risulta occupato dal proprietario

€ 0,00

**Prezzo di vendita del lotto:**

**€ 543.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

## INDICE SINTETICO LOTTO 002

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A

**Categoria:** Laboratorio [C/3]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 166, sub 1

**Corpo:** B

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 166, sub 2

**Corpo:** C

**Categoria:** Opificio [D/1]

**Dati Catastali:** sezione urbana BI, foglio 5, particella 166, sub 3

**Corpo:** D

**Categoria:** Autorimessa [C/6]

**Dati Catastali:** non censito

### 2. Possesso

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A, B, C, D

**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A, C e D

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si

**Corpo:** B

**Accessibilità** dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A, B, C, D

**Creditori Iscritti:** Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

### 5. Comproprietari non eseguiti

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A, B, C, D

**Comproprietari non eseguiti:** PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961 - C.F. PTR MLN 61R55 L682K - Proprietà per 1/3

### 6. Misure Penali

**Beni:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A, B, C, D

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**Lotto:** 002

**Corpo:** A, B, C, D

**Continuità delle trascrizioni:** si

**Beni in Varese (VA)**

**Lotto 002**

Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100

**LOTTO 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo, autorimessa al piano seminterrato, unità immobiliare a destinazione laboratorio/opificio posta al piano terra/rialzato e seminterrato, oltre a terreno pertinenziale (di cui facente parte la particella di catasto terreni n°3139), in fabbricato singolo in Varese, località Bizzozero.

**Identificativo corpo: A**

**Laboratorio [C/3] sito in Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano terra/seminterrato e piano rialzato.

Composta da:

piano seminterrato: disimpegno, spogliatoio e n°3 wc, magazzino con scala di collegamento al piano rialzato e accesso al vano scala comune;

piano terra: laboratorio con scala di collegamento al piano seminterrato e rialzato;

piano rialzato: locali direzionali oltre a bagno e antibagno con scala interna di collegamento al piano seminterrato e al piano terra e accesso al vano scala comune.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/3** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

- **Lorenzo Filomena proprietaria per 1/3** - C.F. LRNFMN32E71F604B nata a Monteroni di Lecce il 31/05/1932.

**Fallimento:** quota indivisa pari a 2/3 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonchè dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

*(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)*

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/3

**Lorenzo Filomena** nata a Monteroni di Lecce il 31/05/1932 C.F. LRNFMN32E71F604B - Proprietà per 1/3

**Petrelli Marilena** nata a Varese il 15/10/1961 C.F. PTRMLN61R55L682K - Proprietà per 1/3

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Laboratorio: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 166, Sub. 1 - Cat. C/3, - classe 4,** consistenza 416 mq – sup. catastale totale 338 mq - rendita € 1.052,75 – Via Ruggero Settimo n°46 piano T-1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128625 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41411.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1288/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'autorimessa da nord come da scheda:**

area comune; area comune; area comune; area comune.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto risulta una parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

*(All. B: documentazione catastale)*

**Identificativo corpo: B**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano primo.

Composta da: ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo, studio, corridoio zona notte, n°2 bagni, tinello con annesso vano cottura, n°3 camere e un terrazzo da cui si accede alla copertura piana del capannone sottostante.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/3** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.
- **Lorenzo Filomena proprietaria per 1/3** - C.F. LRNFMN32E71F604B nata a Monteroni di Lecce il 31/05/1932.

**Fallimento:** quota indivisa pari a 2/3 a favore di Massa creditori del fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonchè dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

*(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)*

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/3

**Lorenzo Filomena** nata a Monteroni di Lecce il 31/05/1932 C.F. LRNFMN32E71F604B - Proprietà per 1/3

**Petrelli Marilena** nata a Varese il 15/10/1961 C.F. PTRMLN61R55L682K - Proprietà per 1/3

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Abitazione di tipo civile: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 166, Sub. 2 - Cat. A/2, -** classe 4, consistenza 9 vani – sup. catastale totale 196 mq - totale escluse aree scoperte 184 mq - rendita € 1.208,51 – Via Ruggero Settimo n°46 piano 2.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128626 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41412.1/2018);
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1288/1993);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

**Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

prospetto su area comune; prospetto su area comune; prospetto su area comune; prospetto su area comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto risulta una parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

*(All. B: documentazione catastale)*

**Identificativo corpo: C**

**Opificio [D/1] sito in Via Ruggero Settimo n°46 – Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano terra e seminterrato.

Composta da:

piano seminterrato: magazzino con scala interna di collegamento al piano primo e accesso all'area esterna e all'autorimessa adiacente;  
piano terra: laboratorio con scala di collegamento al piano seminterrato e accesso all'area esterna collegato al laboratorio posto al piano terra di cui al sub 1 senza divisioni murarie.

**Quota e tipologia del diritto:**

- **Petrelli Patrizio proprietario per 1/3** - C.F. PTRPRZ64C25L682A nato a Varese il 25/03/1964.

- **Lorenzo Filomena proprietaria per 1/3** - C.F. LRNFMN32E71F604B nata a Monteroni di Lecce il 31/05/1932.

**Fallimento:** quota indivisa pari a 2/3 a favore di Massa creditori del

fallimento di Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatam. resp. Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena

(All. A: nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento)

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

**Petrelli Patrizio** nato a Varese il 25/03/1964 C.F. PTRPRZ64C25L682A - Proprietà per 1/3

**Lorenzo Filomena** nata a Monteroni di Lecce il 31/05/1932 C.F. LRNFMN32E71F604B - Proprietà per 1/3

**Petrelli Marilena** nata a Varese il 15/10/1961 C.F. PTRMLN61R55L682K - Proprietà per 1/3

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

**Opificio: Sez. Urbana BI, Fg. 5, Part. 166, Sub. 3 - Cat. D/1 -** rendita € 2.719,15  
- Via Ruggero Settimo n°46 piano 1 - S1.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128627 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41413.1/2018);

- VARIAZIONE del 13/01/2015 protocollo n. VA0003607 in atti dal 13/01/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1155.1/2015);

- VARIAZIONE del 26/06/1991 in atti dal 25/11/1999 UNITA` AFFERENTE - PF 1999 (n. 370/1991).

**Coerenze dell'opificio da nord come da scheda:**

area comune; area comune; area comune; altra unità immobiliare.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26/06/1991 in quanto non è indicata la scala di collegamento interna tra i due piani.

(All. B: documentazione catastale)

**Identificativo corpo: D**

**Autorimessa [C/6] sita in Via Ruggero Settimo n°46 - Varese (VA) - CAP 21100**

Unità immobiliare posta al piano seminterrato.

Composta da unico locale.

Unità immobiliare non censita

**Quota e tipologia del diritto:**

-

**Fallimento:** -

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**

**intestazione:**

-

**Descrizione:**

**Comune di Varese (Codice L682)**

-

Dati derivanti da:

-

**Coerenze dell'opificio da nord come da scheda:**

-

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Unità immobiliare non censita.

A completamento della consistenza del lotto 002 trovasi la particella Sez. Bizzozzero, Fg. logico 9, Part. 3139, Qualità prato, Classe 2, superficie 995 mq - Reddito Dominicale € 4,88, Reddito Agrario € 4,37. Trattasi di area pertinenziale completamente recintata ricompresa nel lotto in esame oggetto di necessario aggiornamento catastale.

*(All. B: documentazione catastale)*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:**

Zona residenziale periferica Sud della città di Varese (VA), il fabbricato è posto nel quartiere denominato Bizzozzero, prettamente residenziale di buona appetibilità, caratterizzato da un'edilizia di tipo condominiale di medie dimensioni o unifamiliari, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

**Area urbanistica:**

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Ben collegato con il sistema di trasporto pubblico.

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 002**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 29 settembre 2021 ad ore

9.00 a seguito di contatti intercorsi con il Sig. Petrelli Patrizio.  
In tale data lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.  
Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone.

(All. D: verbale di sopralluogo)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 07/10/2021, per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

##### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

###### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

###### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

##### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

###### 4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo  
**Iscritta a Varese in data 22/07/2005 ai nn. 21389/4556**, atto del 15/07/2005 rep. 94083/35157 a rogito Notaio Mario Lainati di Gallarate, a favore di "Banca Italease S.p.A." con sede in Milano c.f. 00846180156 a carico del Sig. Petrelli Patrizio sopra generalizzato; si precisa che debitore non datore di ipoteca è la società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Varese C.F. 01470310127.  
Importo capitale € 500.000,00  
Importo complessivo € 1.000.000,00
- ✓ **Ipoteca Volontaria** – Concessione a garanzia di Mutuo  
**Iscritta a Varese in data 28/01/2010 ai nn. 1333/308**, atto del 26/01/2010 rep. 52944/19775 a rogito Notaio Antonino Ferrara di Varese, a favore di "Banca Popolare di Sondrio - Società cooperativa per azioni" con sede in Sondrio c.f. 00053810149 a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati; si precisa che debitore non datore di ipoteca è la società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Varese C.F. 01470310127.  
Importo capitale € 170.000,00  
Importo complessivo € 289.000,00
- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Decreto ingiuntivo  
**Iscritta a Varese in data 23/03/2017 ai nn. 5121/776**, atto giudiziario del 28/10/2005 rep. 2762 Tribunale di Varese, a favore di

"Lemma Maria Santina" c.f. LMM MSN 64C58 D204G a carico del Sig. Petrelli Patrizio sopra generalizzato.  
Importo capitale € 214.000,00  
Importo complessivo € 260.000,00

#### 4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:** - Nessuno

Altre trascrizioni:

- ✓ **Concordato preventivo**  
**Trascritto a Varese in data 07/03/2011 ai nn. 4029/2262** a favore della società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Castronno C.F. 01470310127 a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati.
- ✓ **Concordato preventivo**  
**Trascritto a Varese in data 06/10/2011 ai nn. 17626/10957** a favore della società "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Castronno C.F. 01470310127 a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati.
- ✓ **Sentenza dichiarativa di fallimento**  
**Trascritta a Varese in data 10/02/2020 ai nn. 2099/1468** atto giudiziario del 23/05/2019 rep. 29 Tribunale di Varese a favore della "Massa dei creditori del fallimento di Petrelli Patrizio s.n.c. di Petrelli Patrizio e C. nonché dei soci illimitatamente responsabili Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena" a carico dei Sig.ri Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena sopra generalizzati.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(All. C: relazione notarile ventennale)

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

**Lotto 002**

**Spese scadute:**

Nessuna

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile vista la presenza del vano scala comune (ad eccezione delle unità immobiliari poste al piano terra e seminterrato). Tale barriera architettonica potrà essere superata mediante l'installazione di servoscala a pedana al costo presunto pari a Euro 10.000,00.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

**Identificativo corpo: A**

Il laboratorio risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

**Identificativo corpo: B**

L'abitazione risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

**Identificativo corpo: C**

L'opificio risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

**Identificativo corpo: D**

L'autorimessa, senza identificativi catastali, non ha obbligo di dotazione di Attestato di Prestazione Energetica.

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

Nessuna.

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare alla data del 07/10/2021, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La quota indivisa di 1/3 della piena proprietà delle unità immobiliari in oggetto è pervenuta ai Sig. Petrelli Patrizio (1/3) e Lorenzo Filomena (1/3), in forza di successione legittima in morte di Petrelli Antonio nata a Carmiano (LE) il 11/09/1929 e deceduta il 16/05/1984 dichiarazione di successione registrata a Varese al n.73/115, **trascritta a Varese il 10/08/1985 ai nn. 7785/5914**

**6.2. Precedenti proprietari (anteriore / nel ventennio):**

- -
- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo corpo: A. B. C e D**

Lo scrivente ha presentato istanza di accesso agli atti presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Varese in data 23 novembre 2020 per la visione delle pratiche edilizie per l'immobile in oggetto.

Come rinvenuto dall'ufficio preposto, si riporta quanto visionato in data 22 gennaio 2021:

Il fabbricato è stato edificato in forza di nulla osta P.G.N. 26684/1967 int. 415 unita alla pratica P.G.N. 11478/1968 int. 144.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- Concessione edilizia P.G.N. 17033/1989 int. 194 per ampliamento capannone ad uso artigianale.
- Concessione edilizia in sanatoria P.G.N. 15365/1993 int. 174 per la costruzione di un'autorimessa.
- Denuncia di inizio attività P.G.N. 18153/1996 int. 351 per opere di manutenzione straordinaria.
- Denuncia di inizio attività P.G.N. 13235/2001 int. 223 per opere di manutenzione straordinaria.

*(all. F: documentazione urbanistica)*

**7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra come sotto meglio specificato.

Piano rialzato (zona direzionale): è stata realizzata una struttura metallica a sbalzo, di larghezza pari a 2,30 m. ca., verso il laboratorio con conseguente spostamento della scala di accesso che collega il laboratorio stesso agli uffici.

Al fine di regolarizzare quanto sopra dovrà essere presentata al SUE del Comune di Varese, così come è stato indicato verbalmente allo scrivente da tecnico del Comune stesso, pratica in sanatoria di accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 e 37 del DPR 380/2001 con sanzione calcolata dall'ufficio competente secondo la normativa vigente (sanzione minima € 516,00); onere da corrispondere a professionista abilitato € 2.500,00 circa (fatto salvo che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda).

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 in quanto non aggiornata dopo la pratica edilizia, e relative opere, di cui alla Denuncia di inizio attività P.G.N. 18153/1996 int. 351 oltre alle modifiche interne sopra descritte.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 800,00 circa.

**Identificativo corpo: B**

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra come sotto meglio specificato.

Risulta una parziale diversa distribuzione degli spazi interni. E' stata altresì realizzata una scala in ferro che collega il terrazzo alla copertura piana calpestabile dell'opificio di cui al sub.3.

Al fine di regolarizzare quanto sopra dovrà essere presentata al SUE del Comune di Varese, così come è stato indicato verbalmente allo scrivente da tecnico del Comune stesso, pratica C.I.L.A. per opere già eseguite con sanzione pari a € 1.000,00; onere da corrispondere a professionista abilitato € 1.500,00 circa e onere da corrispondere per rimozione scala in ferro pari a € 1.000,00 (compreso ripristino parapetto).

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 25/11/1983 per la parziale diversa distribuzione degli spazi interni.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 500,00 circa.

**Identificativo corpo: C**

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra come sotto meglio specificato.

E' stata realizzata una scala in ferro che collega il piano seminterrato al piano terra.

Al fine di regolarizzare quanto sopra dovrà essere presentata al SUE del Comune di Varese, così come è stato indicato verbalmente allo scrivente da tecnico del Comune stesso, pratica C.I.L.A. per opere già eseguite con sanzione pari a € 1.000,00; onere da corrispondere a professionista abilitato € 1.500,00 circa.

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 26/06/1991 in quanto non è indicata la scala in ferro di collegamento interna tra i due piani.

Aggiornamento catastale tramite procedura Docfa, costo indicativo € 800,00 circa.

**Identificativo corpo: D**

Alla data del sopralluogo (29/09/2021) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

L'immobile in oggetto è risultato non censito catastalmente.

Aggiornamento catastale N.C.T. tramite procedura Pregeo costo indicativo € 2.500,00 (in tale aggiornamento s'indicherà anche l'ampliamento del capannone e la fusione delle particelle 1985 e 3139).

Aggiornamento catastale N.C.E.U. tramite procedura Docfa, costo indicativo € 600,00 circa.

\*\*\*\*\*

Si segnala la presenza di manufatti accessori realizzati, senza la prescritta autorizzazione comunale, in aderenza al fabbricato principale verso il confine di proprietà. Stante la condizione igienico-sanitaria precaria se ne ipotizza la demolizione (costo indicativo da riconoscere a impresa edile, compreso oneri di discarica, € 10.000,00 circa).

**Identificativo corpo: A. B. C e D**

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risulta azzonato in TUC-R2 "tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione".

Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari).

Non risulta assoggettato a vincoli culturali e paesaggistico ambientali.

**Descrizione**

**Identificativo corpo: A. B. C e D**

Zona residenziale periferica Sud della città di Varese (VA), il fabbricato è posto nel quartiere denominato Bizzozero, prettamente residenziale di buona appetibilità, caratterizzato da un'edilizia di tipo condominiale di medie dimensioni o unifamiliari, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra oltre al piano seminterrato. L'accesso all'area su cui insiste la costruzione, completamente recintata, avviene tramite n°2 ingressi carrai e uno pedonale dalla via Ruggero Settimo 46.

**Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Il laboratorio in oggetto è posto al piano seminterrato, terra e rialzato con accesso da vano scala comune comune.

E' risultata composto, al momento del sopralluogo, da:

piano seminterrato: disimpegno, spogliatoio e n°3 wc, magazzino con scala di collegamento al piano rialzato e accesso al vano scala comune;

piano terra: laboratorio con scala di collegamento al piano seminterrato e rialzato;

piano rialzato: locali direzionali oltre a bagno e antibagno con scala interna di collegamento al piano seminterrato e al piano terra e accesso al vano scala comune.

Altezza interna laboratorio mt. 3,90 circa al controsoffitto.

*(all. G: documentazione fotografica)*

**N.B.** si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	Latero-cemento.
Pareti (interne):	Laterizio
Rivestimenti (componente edilizia):	Ceramica Ubicazione: wc condizione: discreto
Pavim. Interna	materiale: ceramica Condizione: buono Condizione zoccolini: -
Infissi esterni:	tipologia: metallo vetro singolo condizioni: buono protezione: - condizioni: -
Infissi interni:	tipologia: porta battente legno/pvc condizioni: buono
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portoncino in legno da vano scala comune condizioni: buono
Impianti: Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia e a vista condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: apparecchi sanitari
Aria/Condizionata (impianto):	-
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: generatore caldaia murale a gas combinato (riscaldamento + acs) Certificazioni: non rinvenute
Termico (impianto):	tipologia: sistema di emissione a elementi radianti – caloriferi in acciaio e termoconvettori a parete condizioni: discreto Certificazioni: non rinvenute
Allarme (impianto):	-
TV:	-
Citofono (impianto):	Citofonico
Rivestimento facciata fabbricato (componente edilizia):	Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato / cemento a vista condizioni: buono
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra. condizioni: buono

Porta di primo ingresso: tipologia: portone a battente in ferro  
condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti comuni:

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
		<u>circa</u>		
Laboratorio	Sup. lorda di pavimento	372,60	100%	372,60
<b>TOTALE</b>		<b>372,60</b>		<b>372,60</b> <b>Arrotondata 373,00</b>

#### Caratteristiche descrittive corpo B:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

L'appartamento è di tipologia signorile con materiali e finiture di ottima qualità, è posto al piano primo con affaccio su area esterna.

E' risultato composto, al momento del sopralluogo, da: ingresso da vano scala comune, soggiorno/pranzo, studio, corridoio zona notte, n°2 bagni, tinello con annesso vano cottura, n°3 camere e un terrazzo da cui si accede alla copertura piana del capannone sottostante.

H. interna abitazione 2,70 circa.

(all. G: documentazione fotografica).

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Latero-cemento tinteggiato tonalità bianco.
<i>Pareti (interne):</i>	Intonacate e tinteggiate o rivestite con carta da parati
<i>Rivestimenti (componente edilizia):</i>	Ceramica Ubicazione: bagni e cottura condizione: ottimo
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: ceramica/parquet Condizione: ottimo Condizione zoccolini: buono
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: Legno doppio vetro distanziatore metallico condizioni: buono protezione: tapparelle condizioni: buono
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: Legno / legno-vetro a battente con stipiti in legno condizioni: ottimo
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: portoncino rivestito in legno condizioni: ottimo
<i>Impianti: Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
<i>Idrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: lavello cottura apparecchi sanitari, lavatrice
<i>Aria/Condizionata (impianto):</i>	-
<i>Acqua calda sanitaria (impianto):</i>	tipologia: generatore caldaia murale a gas combinato (riscaldamento + acs) Certificazioni: non rinvenute
<i>Termico (impianto):</i>	tipologia: sistema di emissione a elementi radianti – caloriferi in ghisa/acciaio dotati, alcuni, di termovalvole condizioni: ottimo Certificazioni: non rinvenute
<i>Allarme (impianto):</i>	-
<i>TV:</i>	Centralizzato
<i>Citofono (impianto):</i>	Citofonico
<i>Rivestimento facciata fabbricato (componente edilizia):</i>	Rivestimento in intonaco per esterni tinteggiato / cemento a vista condizioni: buono
<i>Atrio e parti comuni (componente edilizia):</i>	Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra. condizioni: buono
<i>Porta di primo ingresso:</i>	tipologia: portone a battente in ferro condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione ottimo  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
		circa		
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	181,20	100%	181,20
Terrazzo	Sup. lorda di pavimento	25,00	30%	7,50
		41,00	10%	4,10
<b>TOTALE</b>		<b>247,20</b>		<b>192,80</b> <b>Arrotondata 193,00</b>

#### Caratteristiche descrittive corpo C:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Si segnala la presenza di infiltrazioni sul controsoffitto a copertura del piano terra.

L'opificio in oggetto è posto al piano seminterrato e terra (adiacente senza divisorii murari al laboratorio posto al piano terra di cui al sub.1) con accesso da area esterna comune.

E' risultata composto, al momento del sopralluogo, da:

piano seminterrato: unico locale uso magazzino con accesso esterno e accesso all'autorimessa;

piano terra: unico locale uso laboratorio con accesso esterno e collegamento al piano seminterrato tramite vano scala interno.

Altezza interna laboratorio mt. 3,40 circa al controsoffitto.

(all. G: documentazione fotografica)

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso

perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente Latero-cemento edilizia):

Pareti (interne): -

Rivestimenti (componente edilizia): Ubicazione: -  
condizione: -

Pavim. Interna materiale: ceramica / battuto cemento  
Condizione: buono  
Condizione zoccolini: -

Infissi esterni: tipologia: metallo singolo vetro  
condizioni: buono  
protezione: -

Infissi interni: tipologia: -  
condizioni: -

Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: doppia anta in metallo  
condizioni: buono

Impianti:  
Elettrico (impianto): tipologia: a vista  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica  
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: -  
alimentazione: -

Aria/Condizionata (impianto): -

Acqua calda sanitaria (impianto): -  
Certificazioni: -

Termico (impianto): tipologia: sistema di emissione termoconvettori a parete  
condizioni: discreto  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): -

TV: -

Citofono (impianto): -

Rivestimento facciata Rivestimento in cemento a vista  
fabbricato  
(componente edilizia):condizioni: buono

Atrio e parti comuni Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione e  
(componente edilizia):rivestimenti alzate e pedate vano scala in pietra.  
condizioni: buono

Porta di primo ingresso: tipologia: portone a battente in ferro  
condizioni: buono

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione buono  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti comuni:

\*\*\*\*

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
		circa		
Opificio	Sup. lorda di pavimento	390,00	100%	390,00
<b>TOTALE</b>		<b>390,00</b>		<b>390,00</b> <b>Arrotondata 390,00</b>

#### Caratteristiche descrittive corpo D:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione. Si segnala la presenza di infiltrazioni sul plafone e sulla muratura perimetrale contro terra.

L'autorimessa in oggetto è posta al piano seminterrato con accesso da area esterna comune.

E' risultata composto, al momento del sopralluogo, da un unico locale per n°2 posti auto.

Altezza interna mt. 3,00 circa.

(all. G: documentazione fotografica)

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. Elettrico ecc) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.

Plafoni (componente edilizia):	Latero-cemento tinteggiato bianco.
Pareti (interne):	-
Rivestimenti (componente edilizia):	-
	Ubicazione: - condizione: -
Pavim. Interna	materiale: gres Condizione: discreto Condizione zoccolini: -
Infissi esterni:	tipologia: - condizioni: - protezione: - condizioni: -
Infissi interni:	tipologia: - condizioni: -
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: doppia porta in metallo/vetro a battente condizioni: buono
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: a vista condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: - alimentazione: -
Aria/Condizionata (impianto):	-
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: - Certificazioni: -
Termico (impianto):	tipologia: - condizioni: - Certificazioni: -
Allarme (impianto):	-
TV:	-
Citofono (impianto):	-
Rivestimento facciata fabbricato (componente edilizia):	Rivestimento cemento a vista condizioni: discreto
Atrio e parti comuni (componente edilizia):	- condizioni: -
Porta di primo ingresso:	tipologia: - condizioni: -

Portineria non presente

Ascensore (impianto): non presente

Stato di conservazione discreto  
interna del bene:

Stato di conservazione buono  
e manutenzione parti  
comuni:

\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale/comunale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa	Sup. lorda di pavimento	38,00	100%	38,00
<b>TOTALE</b>		<b>38,00</b>		<b>38,00</b> <b>Arrotondata 38,00</b>

\*\*\*\*\*

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale. Ha altresì tenuto conto delle parti comuni del fabbricato (area esterna, vano scala ecc.)

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori d'instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle

trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura fallimentare, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

## **8.2 Fonti di informazione:**

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione dei prezzi degli Immobili in provincia di Varese – anno 2020 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2020 - Zona D6 Periferica/LOC.TA BIZZO-ZERO - LOC.TA S.CARLO - BUSTECICHE; A NORD V. BORRI, V.GOZZI, FNM; AD EST FIUME OLONA;AD OVEST FS

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale:

**8.3 Valutazione corpi: Lotto 002****A, B, C e D**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
A - Laboratorio [C/3]	373,00	€ 450,00	€ 167.850,00
B - Abitazione [A/2]	193,00	€ 1.100,00	€ 212.300,00
C - Opificio [D/1]	390,00	€ 450,00	€ 175.500,00
D - Autorimessa [C/6]	38,00	€ 1.000,00	€ 38.000,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 593.650,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 593.650,00
Valore corpo	€ 593.650,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 593.650,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 29.682,50

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

- € 29.682,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

- € 24.216,00

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Pendenze Condominiali:

-

€ 0,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o

L'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 510.069,00  
**Arrot. € 510.000,00**

Il sottoscritto segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunto dal pubblicitica tecnico di settore (pari al 20%):  
 l'immobile risulta libero € 0,00

Valore complessivo diritto e quota (1/3) € 170.000,00  
 Valore complessivo diritto e quota (2/3) € 340.000,00

**Prezzo di vendita quota indivisa pari a 2/3 del lotto: € 340.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
 Varese, 11/10/2021

l'Esperto Nominato



Si allegano i seguenti documenti:

- Allegato A - Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento**
- Allegato B - Documentazione catastale**
- Allegato C - Relazione notarile ventennale**
- Allegato D - Verbale di sopralluogo**
- Allegato E - A.P.E.**
- Allegato F - Documentazione urbanistica**
- Allegato G - Documentazione fotografica**

**Allegato A - Nota di trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento**

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 2099  
Registro particolare n. 1468  
Presentazione n. 54 del 10/02/2020

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

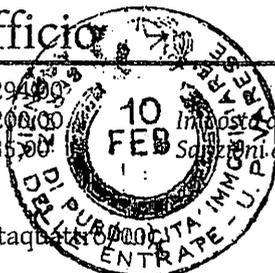
Liquidazione	Totale	€ 294,00	
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	
	Tassa ipotecaria	€ 35,00	
	Imposta di bollo	€ 59,00	
	Sanzioni amministrative	-	

Eseguita la formalità.

Somma pagata € 294,00 (Duecentonovantaquattro euro e 00/100)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2110

Protocollo di richiesta VA 8414/1 del 2020



Il Conservatore  
Gerente CAMPANIELLO RAFFAELE

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	
Data	23/05/2019	Numero di repertorio 29
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI VARESE	Codice fiscale 801 005 30122
Sede	VARESE (VA)	

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO GIUDIZIARIO
Descrizione	617 SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Richiedente GNU S.R.L.  
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCILO 77 - MILANO

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 2                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	L682 - VARESE (VA)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	B1              Foglio 5	Particella 164	Subalterno	2
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE,			

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 2099  
 Registro particolare n. 1468  
 Presentazione n. 54 del 10/02/2020

Pag. 2 - segue

Indirizzo	RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Piano	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 18
Immobilabile n. 2	T		
Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI Foglio 5	Particella 164	Subalterno 3
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE	Consistenza	15 metri quadri
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 18
Piano	T		
Immobilabile n. 3			
Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI Foglio 5	Particella 164	Subalterno 4
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 5 vani	
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 18
Piano	1		
Immobilabile n. 4			
Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI Foglio 5	Particella 164	Subalterno 502
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza -	
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 18
Piano	T		
Immobilabile n. 5			
Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI Foglio 5	Particella 164	Subalterno 503
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza	104 metri quadri
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 18
Piano	S1		

**Unità negoziale n. 2**

Immobilabile n. 1			
Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI Foglio 5	Particella 166	Subalterno 1
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Consistenza	416 metri quadri
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 46
Piano	T-1		
Immobilabile n. 2			
Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI Foglio 5	Particella 166	Subalterno 2
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza 9 vani	
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 46
Piano	2		

Immobile n. 3

Comune	L682 - VARESE (VA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	BI	Foglio 5	Particella 166 Subalterno 3
Natura	D1 - OPIFICI		Consistenza -
Indirizzo	VIA RUGGERO SETTIMO		N. civico 46
Piano	1-S1		

Immobile n. 4

Comune	L682 B - VARESE (VA) BIZZOZZERO		
Catasto	TERRENI		
Foglio	9	Particella 3139	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza 09 are 95 centiare

**Sezione C - Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale MASSA CREDITORI DEL FALLIMENTO DI PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C. NONCHE' DEI SOCI ILLIMITATAM. RESP. PETRELLI PATRIZIO E LORENZO FILOMENA

Sede

Codice fiscale -

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 2/3

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
 Cognome PETRELLI Nome PATRIZIO

Nato il 25/03/1964 a VARESE (VA)

Sesso M Codice fiscale PTR PRZ 64C25 L682 A

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome LORENZO Nome FILOMENA

Nata il 31/05/1932 a MONTERONI DI LECCE (LE)

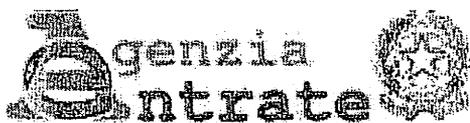
Sesso F Codice fiscale LRN FMN 32E71 F604 B

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'
- Per la quota di 1/3

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

IL TRIBUNALE DI VARESE CON SENTENZA N. 29 DI REP 43 EMESSA IN DATA 23/05/2019 E DEPOSITATA IL 24/05/2019 HA DICHIARATO IL FALLIMENTO DI PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C. (C.F. / P.I. 01470310127) NONCHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI PETRELLI PATRIZIO (C.F. PTRPR 264C25L682A) E LORENZO FILOMENA (C.F. LRNFMN32E71F604B), CON SEDE LEGALE E OPERATIVA IN



Direzione Provinciale di VARESE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 2099  
Registro particolare n. 1468  
Presentazione n. 54 del 10/02/2020

Pag. 4 - Fine

---

VIALE LOMBARDIA N. 52 - CASTRONNO (VA). NOMINA GIUDICE DELEGATO LA DOTT.SSA FEDERICA CATTANEO E NOMINA CURATORE LA DOTT.SSA MANUELA BIANCHI. IN DATA 09/10/2019 CON RG. 2140/2019 E ACCOGLIMENTO N. CONOLOGICO 1208/2019 DEL 10/10/2019 E' STATA ACCOLTA LA RETTIFICA CHIESTA CONGIUNTAMENTE DALLE PARTI DEL COGNOME DELLA SOCIA FALLITA LO RENZO FILOMENA (C.F. LRNFMN32E71F604B). DISPONE CHE OVE NELLA SENTENZA E' DETTO "LORENZA" FILOMENA SI DEBBA LEGGERE "LORENZO" FILOMENA.

**Allegato B - Documentazione catastale Lotto 1**

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VARESE Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 164 Sub.: 2

### INTESTATO

1 PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A* (1) Proprieta` per l/I
---	--

### Unità immobiliare dal 29/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	2			C/6	9	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 72,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128613 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPOONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41401.1/2018)
<b>Indirizzo</b>									VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: T;			

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 164

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	BI	5	164	2			C/6	9	15 m <sup>2</sup>	Totale: 15 m <sup>2</sup>	Euro 72,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.		
<b>Indirizzo</b>									, VIA RUGGERO SETTIMO piano: T;					
<b>Notifica</b>									-					
<b>Annotazioni</b>									passaggi intermedi da esaminare					
									<b>Partita</b>		1031871	<b>Mod.58</b>		-

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	2			C/6	9	15 m <sup>2</sup>		Euro 72.82 L. 141.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000)
Indirizzo , VIA RUGGERO SETTIMO piano: T;												
Notifica - , VIA RUGGERO SETTIMO piano: T;												
Annotazioni passaggi intermedi da esaminare												
Partita 1031871 Mod.58 -												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	2			C/6	9	15 m <sup>2</sup>		L. 141.000	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993)
Indirizzo , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Partita 1010937 Mod.58 -												

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	2								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Partita 22379 Mod.58 -												

#### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita		
1	PETRELLI	Patrizio	nato a VARESE il 25/03/1964		PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231390 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n: 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)						

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231387 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n. 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 Voltura in atti dal 23/02/2000 Repertorio n.: 46918 Rogante: ZITO FRANCO Sede: GAVIRATE Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	P QUOTA 4/6 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/05/1984
2	PETRELLI Antonio nato a CARMIANO il 11/09/1929	PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/05/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.14.00 Segue

Visura n.: T35633 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682) Provincia di VARESE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 164 Sub.: 3

### INTESTATO

1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 29/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	3			C/6	9	15 m²	Totale: 15 m²	Euro 72,82	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128614 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41402.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: T;											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 164

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	3			C/6	9	15 m²	Totale: 15 m²	Euro 72,82	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	, VIA RUGGERO SETTIMO piano: T;											
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	1031871	<b>Mod.58</b>					
<b>Annotazioni</b>	passaggi intermedi da esaminare											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	3			C/6	9	15 m <sup>2</sup>		Euro 72.82 L. 141.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000)
Indirizzo , VIA RUGGERO SETTIMO piano: T;												
Notifica - , VIA RUGGERO SETTIMO piano: T;												
Annotazioni passaggi intermedi da esaminare												
Partita 1031871 Mod.58 -												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	3			C/6	9	15 m <sup>2</sup>		L. 141.000	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993)
Indirizzo , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Partita 1010937 Mod.58 -												

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	3								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: T;												
Partita 22379 Mod.58 -												

#### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Nome	Cognome	Data di nascita	Luogo di nascita		
1	PETRELLI	Patrizio	nato a VARESE il 25/03/1964		PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231390 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n: 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)						

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231387 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n. 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 Voltura in atti dal 23/02/2000 Repertorio n.: 46918 Rogante: ZITO FRANCO Sede: GAVIRATE Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	P QUOTA 4/6 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/05/1984
2	PETRELLI Antonio nato a CARMIANO il 11/09/1929	PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/05/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.14.45 Segue

Visura n.: T36093 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682) Provincia di VARESE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 164 Sub.: 4

### INTESTATO

1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 29/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	4			A/2	4	5 vani	Totale: 122 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 104 m <sup>2</sup>	Euro 671,39	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128615 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41403.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: I;											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 164

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	4			A/2	4	5 vani	Totale: 122 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 104 m <sup>2</sup>	Euro 671,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	, VIA RUGGERO SETTIMO piano: I;											
<b>Notifica</b>					<b>Partita</b>	1031871			<b>Mod.58</b>			
<b>Annotazioni</b>	passaggi intermedi da esaminare											

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	4		A/2	4	5 vani			Euro 671,39 L. 1.300.000	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000)
Indirizzo , VIA RUGGERO SETTIMO piano: 1;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: 1;												
Annotazioni passaggi intermedi da esaminare												
<b>Partita</b> 1031871 <b>Mod.58</b> -												

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	4		A/2	4	5 vani			L. 1.300.000	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993)
Indirizzo , VIA RUGGERO VII piano: 1;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: 1;												
<b>Partita</b> 1010937 <b>Mod.58</b> -												

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	4								Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo , VIA RUGGERO VII piano: 1;												
Notifica - , VIA RUGGERO VII piano: 1;												
<b>Partita</b> 22379 <b>Mod.58</b> -												

#### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	DATI ANAGRAFICI					
1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964				PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231390 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n: 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)						

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

#### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231387 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n.: 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

#### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 2/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 Voltura in atti dal 23/02/2000 Repertorio n.: 46918 Rogante: ZITO FRANCO Sede: GAVIRATE Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2473.1/2000)			

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	P QUOTA 4/6 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n.: 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATA ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/05/1984
2	PETRELLI Antonio nato a CARMIANO il 11/09/1929	PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprietà` per 1/2 fino al 16/05/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682) Provincia di VARESE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 164 Sub.: 502

**INTESTATO**

1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/1
---	---	-------------------	------------------------

**Unità immobiliare dal 09/02/2011**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	502		D/8					<b>Euro 1.782,00</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/02/2011 protocollo n. VA0101844 in atti dal 09/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 50263.1/2011)
<b>Indirizzo</b>												
VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: T;												
<b>Annotazioni</b>												
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 164

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/03/2010**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	502		D/8					<b>Euro 1.782,00</b>	RISTRUTTURAZIONE del 15/03/2010 protocollo n. VA0080654 in atti dal 15/03/2010 RISTRUTTURAZIONE (n. 6715.1/2010)
<b>Indirizzo</b>												
, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: T;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.16.35 Segue

Visura n.: T37200 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	502			D/8				<b>Euro 1.546,00</b>	VARIAZIONE del 02/02/2010 protocollo n. VA0032725 in atti dal 02/02/2010 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3150.1/2010)
<b>Indirizzo</b> , VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: T; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 02/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	PATRE	MATRE	PT	PR	
1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964		PTRPRZ64C25L682A*		(1) Proprietà ,per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 02/02/2010 protocollo n. VA0032725 in atti dal 02/02/2010 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3150.1/2010)					

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BI	5	164	1			C/2	8	301 m <sup>2</sup>		<b>Euro 870,54</b> <b>L. 1.685.600</b>	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000)	
<b>Indirizzo</b> VIA RUGGERO SETTIMO piano: T-S1; <b>Notifica</b> - <b>Annotazioni</b> passaggi intermedi da esaminare													
										<b>Partita</b>	1031871	<b>Mod.58</b>	-

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BI	5	164	1			C/2	8	301 m <sup>2</sup>		<b>L. 1.685.600</b>	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993)	
<b>Indirizzo</b> , VIA RUGGERO VII piano: T-S1; <b>Notifica</b> -													
										<b>Partita</b>	1010937	<b>Mod.58</b>	-

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.16.35 Segue

Visura n.: T37200 Pag: 3

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	1									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo											, VIA RUGGERO VII piano: T-S1;		
Notifica											Mod.58		

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 02/02/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231390 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n. 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231387 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n. 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà per 2/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 2/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 Voltura in atti dal 23/02/2000 Repertorio n.: 46918 Rogante: ZITO FRANCO Sede: GAVIRATE Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	P QUOTA 4/6 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/05/1984
2	PETRELLI Antonio nato a CARMIANO il 11/09/1929	PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/05/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>   Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682) Provincia di VARESE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 164 Sub.: 503

### INTESTATO

1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964		PTRPRZ64C25L682A* (1) Proprieta` per l/1
---	---	--	--

### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	503		C/2	8	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	Totale: 122 m <sup>2</sup>	Euro 300,78	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: S1;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 164

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	503		C/2	8	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	Totale: 122 m <sup>2</sup>	Euro 300,78	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 protocollo n. VA0074522 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35677.1/2011)
<b>Indirizzo</b>												
, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: S1;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.18.03 Segue

Visura n.: T38080 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	503			C/2	8	104 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 300,78	VARIAZIONE del 02/02/2010 protocollo n. VA0032725 in atti dal 02/02/2010 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3150.1/2010)
<b>Indirizzo</b> , VIA RUGGERO SETTIMO n. 18 piano: S1; <b>Annotazioni</b> classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

### Situazione degli intestati dal 02/02/2010

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	PATRE	MATRE	PT	PR	
1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964		PTRPRZ64C25L682A*		(1) Proprietà ,per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b> VARIAZIONE del 02/02/2010 protocollo n. VA0032725 in atti dal 02/02/2010 Registrazione: DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 3150.1/2010)					

### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/01/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	1			C/2	8	301 m <sup>2</sup>	Catastale	Euro 870,54 L. 1.685.600	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 in atti dal 23/02/2000 (n. 2473.1/2000)
<b>Indirizzo</b> VIA RUGGERO SETTIMO piano: T-S1; <b>Notifica</b> - <b>Annotazioni</b> passaggi intermedi da esaminare												
						<b>Partita</b>	1031871	<b>Mod.</b>	58			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	1			C/2	8	301 m <sup>2</sup>	Catastale	L. 1.685.600	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1289/1993)
<b>Indirizzo</b> , VIA RUGGERO VII piano: T-S1; <b>Notifica</b> -												
						<b>Partita</b>	1010937	<b>Mod.</b>	58			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	164	1									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: , VIA RUGGERO VII piano: T-S1;													
Notifica										Partita	22379	Mod.58	-

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/1 fino al 02/02/2010
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231390 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n. 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/2 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 protocollo n. 231387 Voltura in atti dal 19/06/2003 Repertorio n.: 46918 Rogante: FRANCO ZITO Sede: GAVIRATE Registrazione: UR Sede: GAVIRATE n. 156 del 31/01/2000 DONAZIONE E DIVISIONE (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati dal 11/01/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	INTESTAZIONE PARZIALE		fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà per 2/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 2/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/2000 Voltura in atti dal 23/02/2000 Repertorio n.: 46918 Rogante: ZITO FRANCO Sede: GAVIRATE Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 2473.1/2000)			

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	P QUOTA 4/6 fino al 11/01/2000
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	P QUOTA 1/6 fino al 11/01/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)			

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/05/1984
2	PETRELLI Antonio nato a CARMIANO il 11/09/1929	PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 16/05/1984
<b>DATI DERIVANTI DA</b>   Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

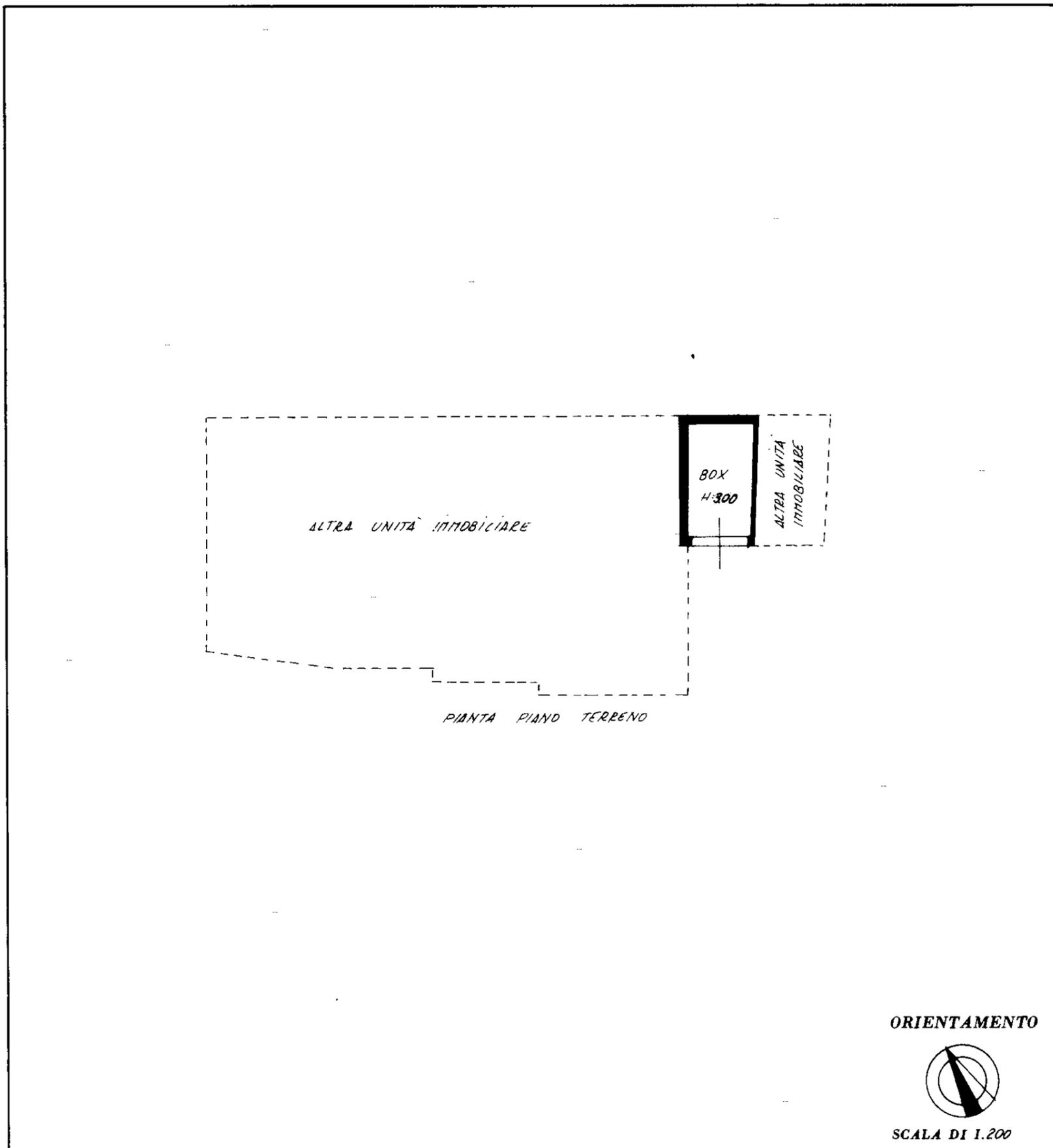
Lire  
100

Box 2

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese sez. Bizzozero Via Ruggero Settimo

Ditta PLTRILLI Antonio nato a Caermiano il 11.9.1929 per 1/2, LORENZO Filomena nata a Monteroni di

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese. Lecce il 31.5.1931 per 1/2.



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 1220

PARTITA	22379
SEZIONE	B1
FOLLIO	5
NUMERO	164
SUSALT.	2

Compilata dal Dott. Ing. Pietro Papa  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri (n. 3059)  
della Provincia di Varese

DATA 15.11.1983

Firma: *Pietro Papa*

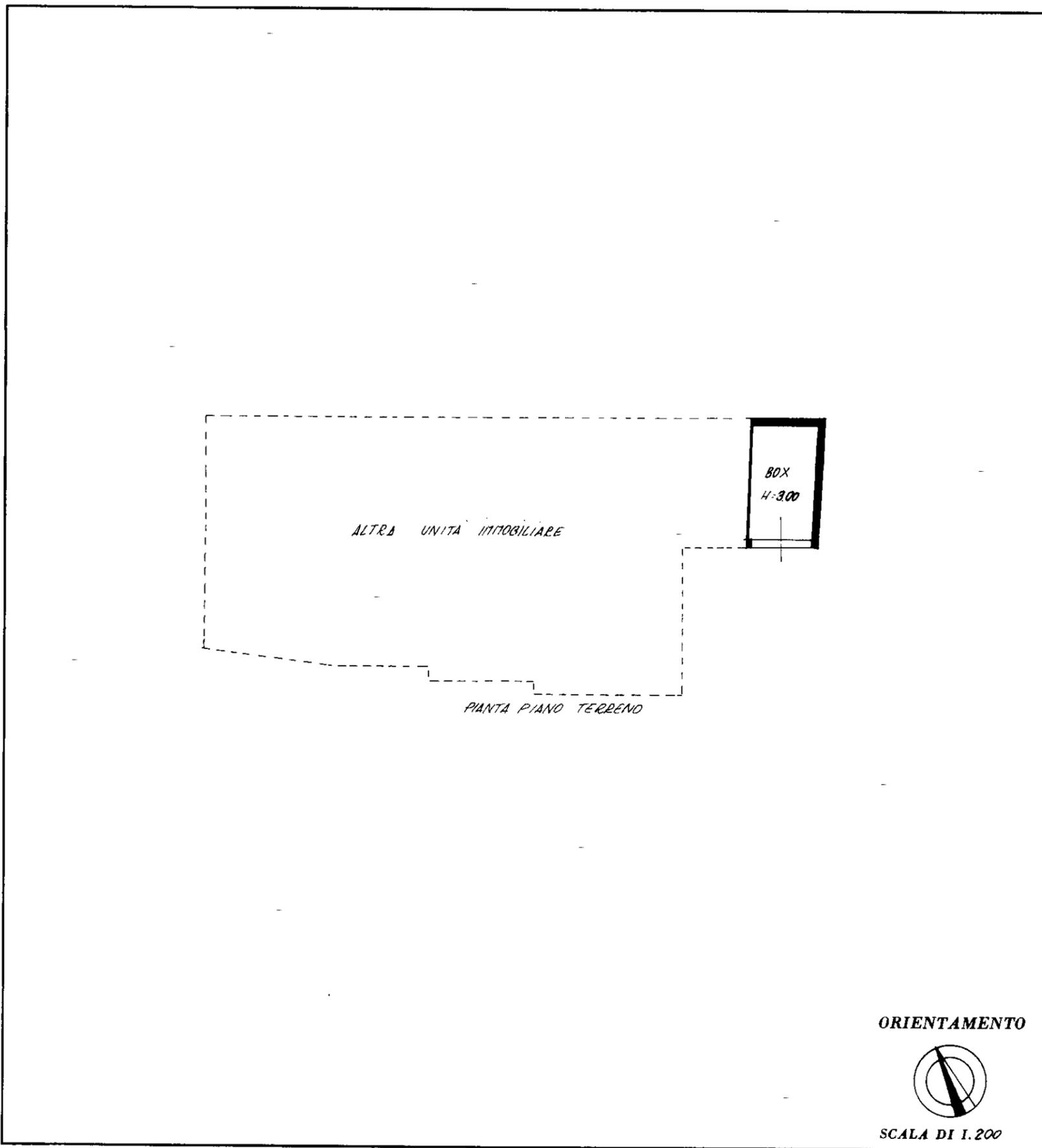


# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100  
Box 1

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese sez. Bizzozero Via Ruggero Settimo  
Ditta PETRELLI Antonio nato a Carmiano il 11.0.1929 per 1/2, LORENZO Filomena nata a Monteroni di  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese Lecce il 31.5.1932 1/2.



### SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 4221

PARTITA	22379
SEZIONE	B1
FOGLIO	5
NUMERO	164
SUBALT.	3

Compilata dal Dott. Ing. Pietro Papa  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri (n. 305)  
della Provincia di Varese

DATA 15.11.1983

Firma: *Pietro Papa*



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

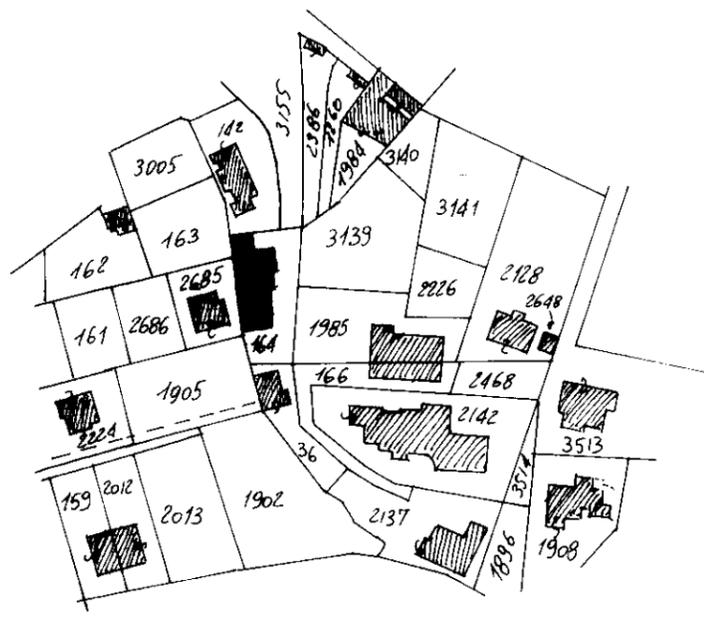
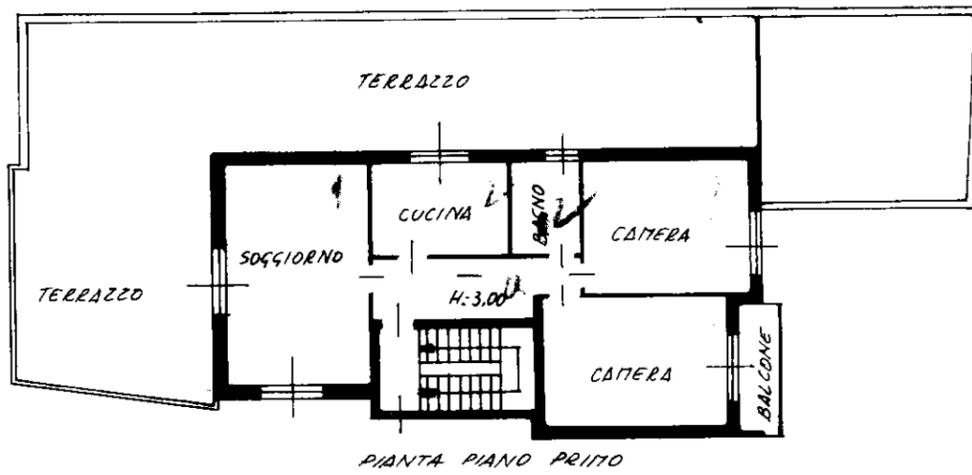
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire  
100

App.

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese sez. Bizzozero Via Ruggero Settimo  
Ditta PETRELLI Antonio nato a Carmiano il 11.9.1929 per 1/2, LORENZO Filomena nata a Monteroni di  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese Lecce il 31.5.1932 per 1/2.



ESTRATTO di MAPPA  
Comune Censuario di:  
BIZZAZERO  
Fig.n. 5/5 scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1.200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 1022

PARTITA 22379  
SEZIONE B1  
FOGLIO 5  
NUMERO 164  
SUBALT. 4

Compilata dal Dott. Ing. Pietro Papa  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri (n. 365)  
della Provincia di Varese

DATA 15.11.1983

Firma: *Pietro Papa*

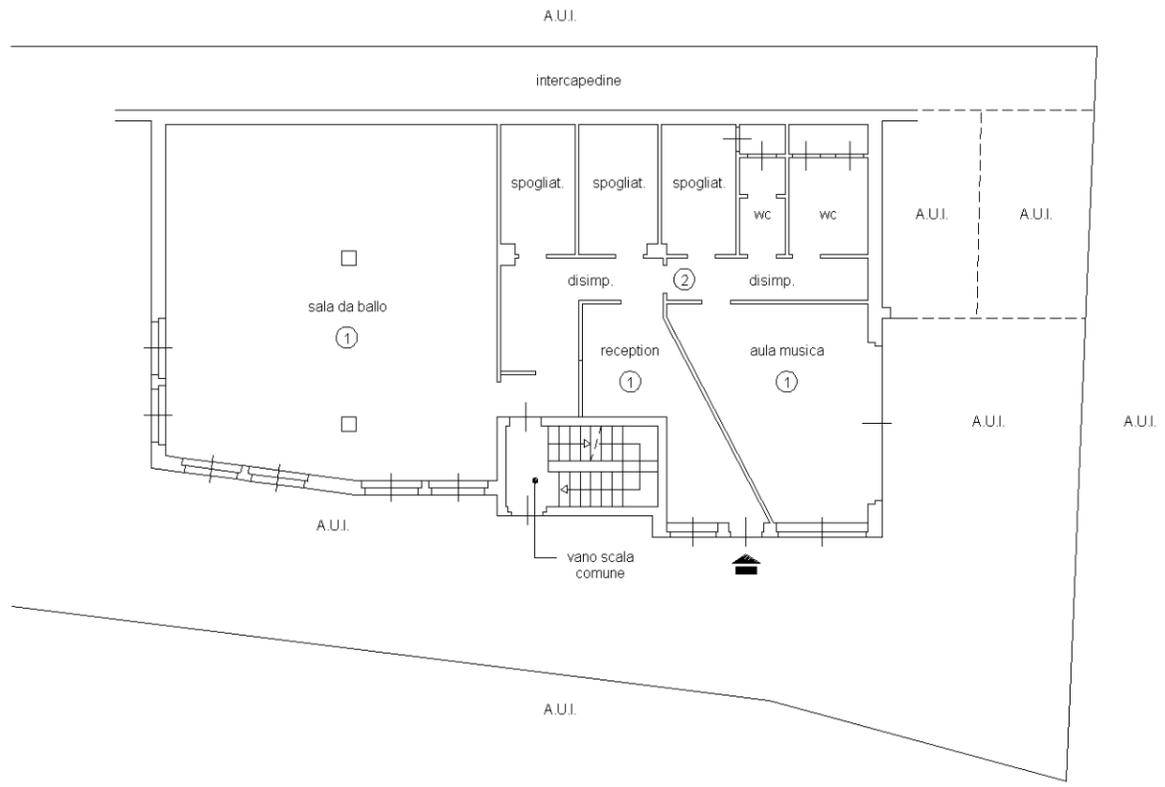
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0080654 del 15/03/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Varese	
Via Ruggero Settimo	civ. 18
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bettini Andrea
Sezione: BI	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Varese
Particella: 164	N. 3575
Subalterno: 502	

Scheda n. 1      Scala 1:200

12/03/2010

**PIANO TERRA**  
H 350



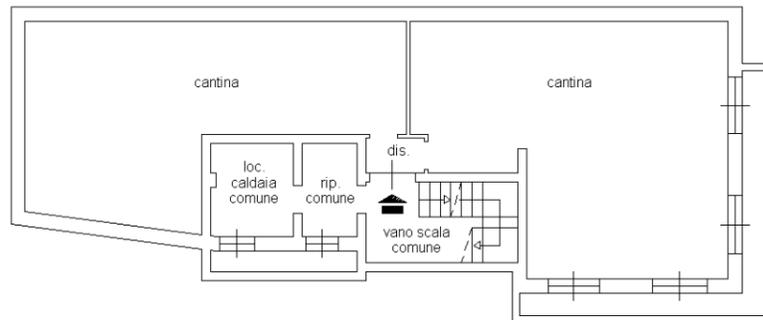
**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0032725 del 02/02/2010	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Varese	
Via Ruggero Settimo	civ. 18
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bettini Andrea
Sezione: BI	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Varese
Particella: 164	N. 3575
Subalterno: 503	

Scheda n. 1      Scala 1:200

21/01/2010

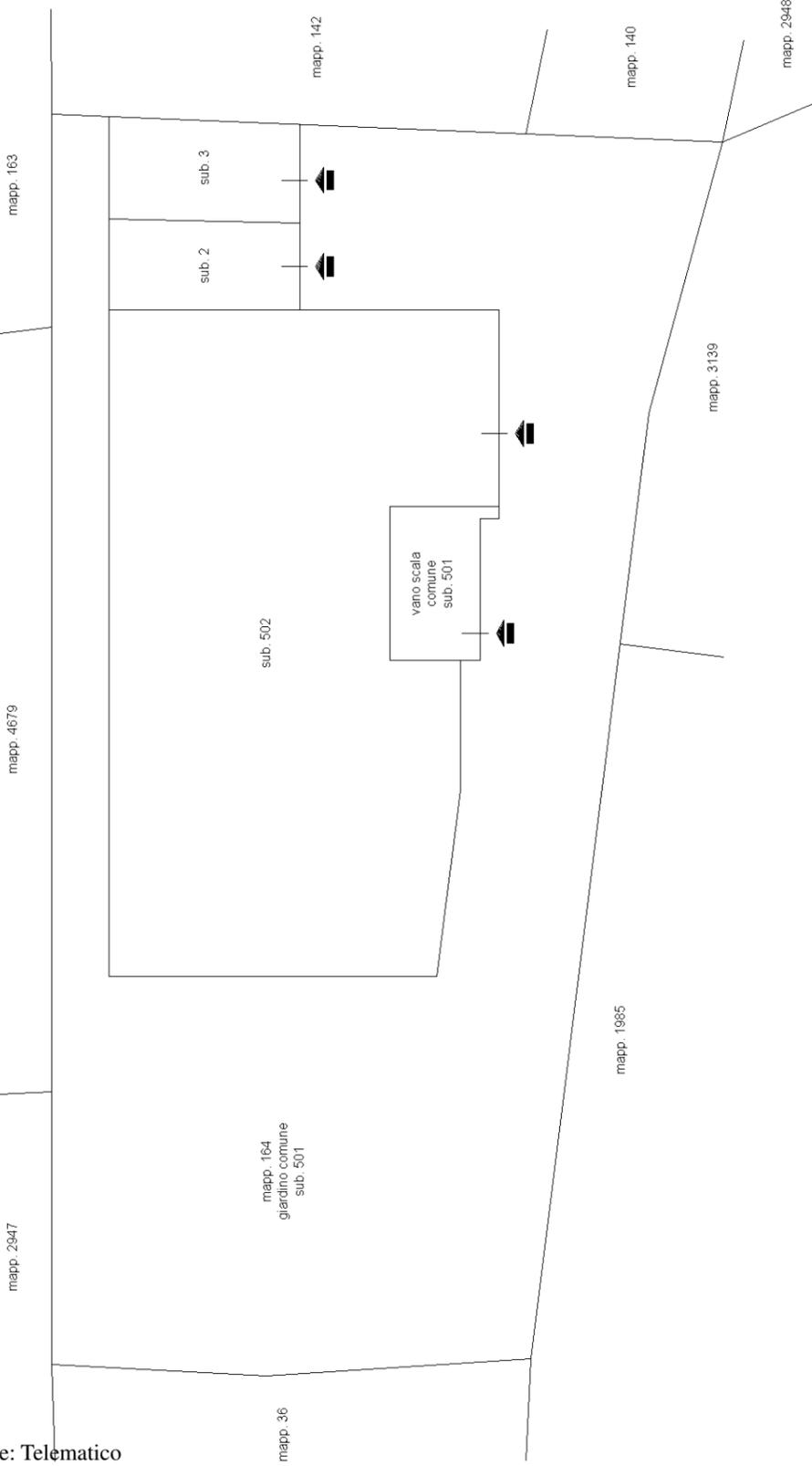
**PIANO SEMINTERRATO**  
H 240



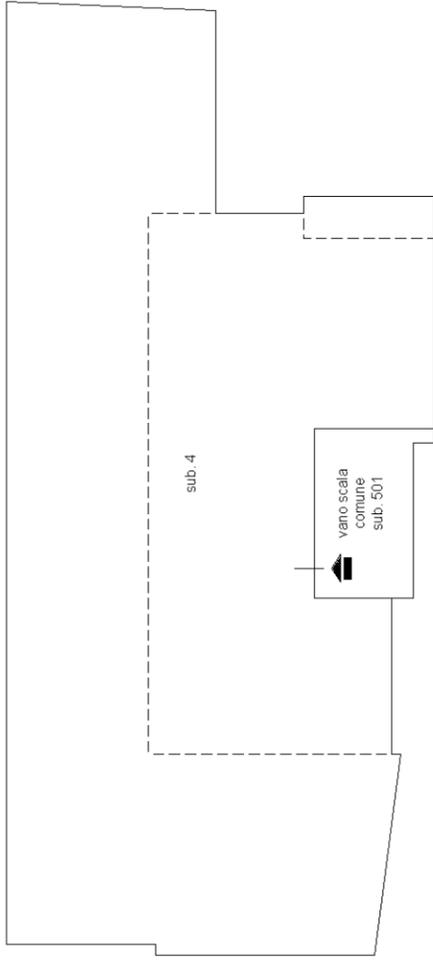
<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Bettini Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Varese	N. 3575
Comune di Varese	Sezione: BI	Foglio: 5	Particella n. VA0080654	del 15/03/2010
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	Scala 1 : 200	

12/03/2010

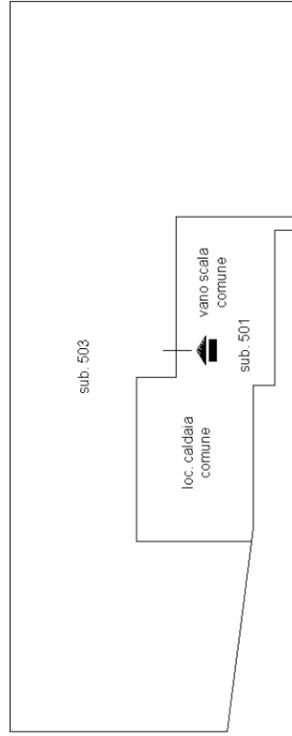
### PIANO TERRA



### PIANO PRIMO



### PIANO SEMINTERRATO



Direzione Provinciale di Varese  
 Ufficio Provinciale - Territorio  
 Servizi Catastali  
 Comune di: VARESE  
 Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA  
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
VARESE		BI		5	164			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
1						SOPPRESSO		
2	via ruggero settimo		T			BOX		
3	via ruggero settimo		T			BOX		
4	via ruggero settimo		1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		
501	via ruggero settimo	18	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE - GIARDINO, VANO SCALA E LOCALE CALDAIA COMUNE A I SUB. 4, 502, 503		
502	via ruggero settimo	18	T			SCUOLA DI BALLO		
503	via ruggero settimo	18	S1			LOCALE DI DEPOSITO		

Unità immobiliari n. 7

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



**Allegato B - Documentazione catastale Lotto 2**



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.20.18 Segue

Visura n.: T39559 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VARESE ( Codice: L682)</b>	
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di VARESE</b>	
	<b>Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 166 Sub.: 1</b>	

### INTESTATI

1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprieta` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R551L682K*	(1) Proprieta` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/3

### Unità immobiliare dal 29/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	1			C/3	4	416 m²	Totale: 338 m²	Euro 1.052,75	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128625 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41411.1/2018)
<b>Indirizzo</b>												
VIA RUGGERO SETTIMO n. 46 piano: T-1;												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 1985

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	1			C/3	4	416 m²	Totale: 338 m²	Euro 1.052,75	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>												
, VIA RUGGERO SETTIMO piano: T-1;												
<b>Notifica</b>												
-												
<b>Partita</b> 1010938												
<b>Mod.58</b> -												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	1		C/3	4	416 m <sup>2</sup>		Catastale	Euro 1.052,75 L. 2.038.400	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1288/1993)
Indirizzo - , VIA RUGGERO SETTIMO piano: T-1;												
Notifica - , Partita 1010938 Mod.58 -												

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	1						Catastale		Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo - , VIA RUGGERO VII piano: T-1;												
Notifica - , Partita 22378 Mod.58 -												

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena	nata a MONTERONI DI LECE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà per 1/3
2	PETRELLI Marilena	nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN6 IR55L682K*	(1) Proprietà per 1/3
3	PETRELLI Patrizio	nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprietà per 1/3
DATI DERIVANTI DA del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)				

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Antonio	nato a CARMIANO il 11/09/1929	PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 16/05/1984
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.21.26 Segue

## Visura storica per immobile

Visura n.: T40368 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682) Provincia di VARESE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 166 Sub.: 2

### INTESTATI

1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprieta` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R551L682K*	(1) Proprieta` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/3

### Unità immobiliare dal 29/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	2			A/2	4	9 vani	Totale: 196 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 184 m <sup>2</sup>	Euro 1.208,51	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128626 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41412.1/2018)
<b>Indirizzo</b>	VIA RUGGERO SETTIMO n. 46 piano: 2;											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 1985

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	2			A/2	4	9 vani	Totale: 196 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 184 m <sup>2</sup>	Euro 1.208,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>	, VIA RUGGERO SETTIMO piano: 2;											
<b>Notifica</b>	-							<b>Partita</b>	1010938		<b>Mod.58</b>	-

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.21.26 Segue

Visura n.: T40368 Pag: 2

### Situazione dell'unità immobiliare dal 21/05/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BI	5	166	2			A/2	4	9 vani		Catastale	Euro 1.208,51 L. 2.340.000	CLASSAMENTO del 21/05/1993 in atti dal 21/05/1993 (n. F1288/1993)	
Indirizzo											, VIA RUGGERO SETTIMO piano: 2;			
Notifica											Partita	1010938	Mod.58	-

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BI	5	166	2							Catastale		Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo											, VIA RUGGERO VII piano: 2;			
Notifica											Partita	22378	Mod.58	-

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECE il 31/05/1932				LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprieta` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961				PTRMLN6 IR55L682K*	(1) Proprieta` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964				PTRPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/3
DATI DERIVANTI DA						del 16/05/1984 Voltura in atti dal 07/04/1990 Rogante: LORENZO FILOMENA Sede: VARESE Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 1435/1984)

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRELLI Antonio nato a CARMIANO il 11/09/1929				PTRNTN29P11B792Q*	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 16/05/1984
DATI DERIVANTI DA						Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.21.26 Fine

Visura n.: T40368 Pag: 3

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

## Visura storica per immobile

Visura n.: T41233 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di VARESE ( Codice: L682) Provincia di VARESE
<b>Catasto Fabbricati</b>	Sez. Urb.: BI Foglio: 5 Particella: 166 Sub.: 3

### INTESTATI

1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCO il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprieta` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R551L682K*	(1) Proprieta` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTPRZ64C25L682A*	(1) Proprieta` per 1/3

### Unità immobiliare dal 29/11/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	3			D/1				Euro 2.719,15	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/11/2018 protocollo n. VA0128627 in atti dal 29/11/2018 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 41413.1/2018)
<b>Indirizzo</b>												
, VIA RUGGERO SETTIMO n. 46 piano: 1-S1;												
<b>Notifica</b>												
-												
<b>Partita</b>												
-												
<b>Mod.58</b>												
22378												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune L682 - Sezione B - Foglio 9 - Particella 1985

### Situazione dell'unità immobiliare dal 13/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	BI	5	166	3			D/1				Euro 2.719,15	VARIAZIONE del 13/01/2015 protocollo n. VA0003607 in atti dal 13/01/2015 G. A. F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 1155.1/2015)
<b>Indirizzo</b>												
, VIA RUGGERO SETTIMO SNC piano: 1-S1;												
<b>Notifica</b>												
-												
<b>Partita</b>												
-												
<b>Mod.58</b>												
22378												

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 26/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	BI	5	166	3			D/1					Euro 2.719,15 L. 5.265.000	VARIAZIONE del 26/06/1991 in atti dal 25/11/1999 UNITA` AFFERENTE - PF 1999 (n. 370/1991)	
Notifica										Partita	1010938	Mod.58	22378	

#### Situazione degli intestati dal 26/06/1991

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DILECCE il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN6IR55L682K*	(1) Proprietà` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 1/3
DATI DERIVANTI DA			
VARIAZIONE del 26/06/1991 in atti dal 25/11/1999 Registrazione: UNITA` AFFERENTE - PF 1999 (n. 370/1991)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura storica per immobile

Visura n.: T42274 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di VARESE ( Codice: L682B)</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di BIZZOZZERO (Provincia di VARESE)</b>	
	<b>Foglio: 9 Particella: 3139</b>	

### INTESTATI

1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCO il 31/05/1932	LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964	PTRPKZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 1/3

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	9	3139	-	PRATO	2	09 95		Dominicale Euro 4,88 L. 9.453	Agrario Euro 4,37 L. 8.458	Impianto meccanografico del 03/12/1984
Notifica				Partita		2102				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione degli intestati relativa ad atto del 16/05/1984 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCO il 31/05/1932	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964		
1	LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCO il 31/05/1932			LRNFMN32E71F604B*	(1) Proprietà` per 1/3
2	PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15/10/1961			PTRMLN61R55L682K*	(1) Proprietà` per 1/3
3	PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25/03/1964			PTRPKZ64C25L682A*	(1) Proprietà` per 1/3
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 16/05/1984 Voltura in atti dal 30/01/1991 Registrazione: UR Sede: VARESE Volume: 115 n. 73 del 10/11/1984 (n. 58884			

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	PETRELLI Antonio nato a MAGLIANO VETERE il 11/09/1929	Impianto meccanografico del 03/12/1984			
1	PETRELLI Antonio nato a MAGLIANO VETERE il 11/09/1929				fino al 16/05/1984
DATI DERIVANTI DA					



Direzione Provinciale di Varese  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 09.24.16

Fine

Visura n.: T42274 Pag: 2

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire  
100  
Mag.

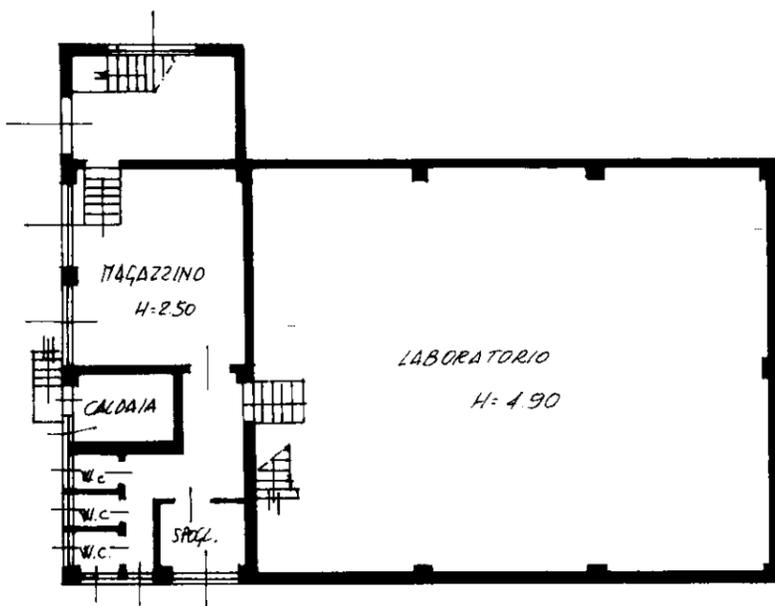
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

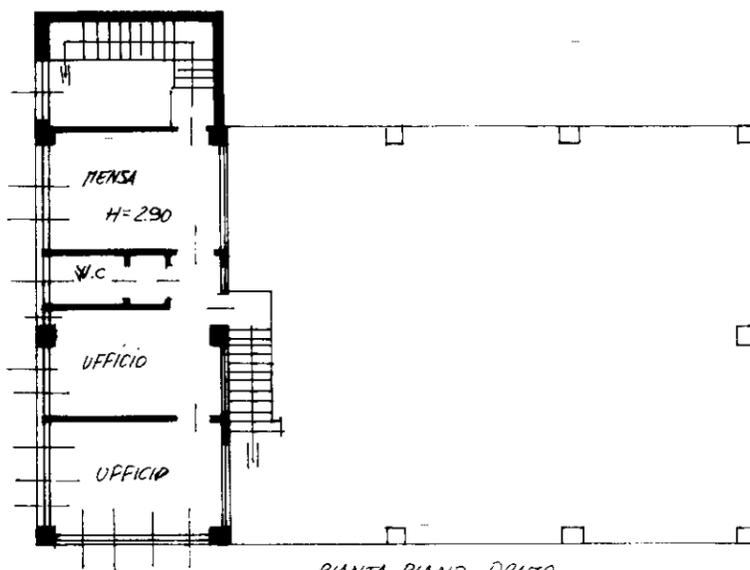
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VARESE sez. BIZZOZERO Via Ruggero Settimo

Ditta PEIRELLI Antonio nato a Carmiano il 11.9.1920.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE



PIANTA PIANO TERRENO



PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N° 1217

5 NOV 1983

PARTITA	22378
SEZIONE	B1
FUGLIO	5
NUMERO	166
SUBALT.	1

Compilata dal Dott. Ing. Pietro Papa  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri (n. 305)  
della Provincia di Varese

DATA 15.11.1983

Firma: *Pietro Papa*



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

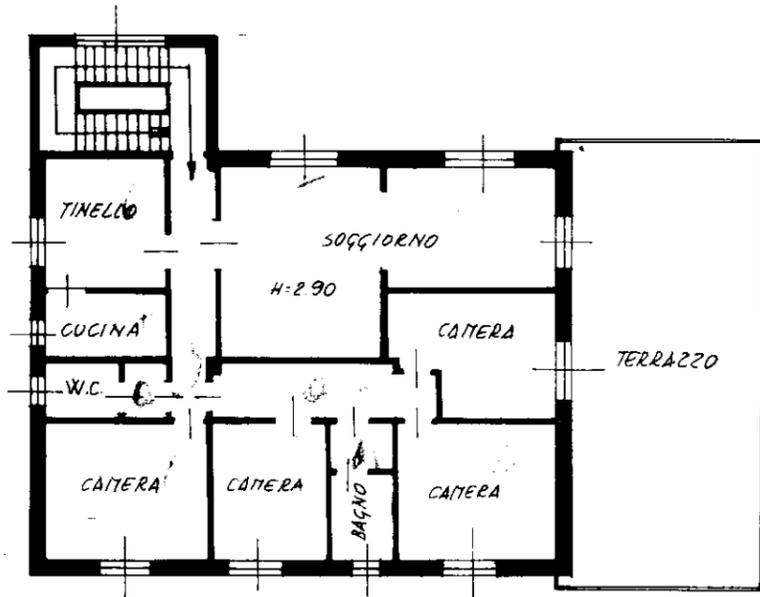
Lire 100  
App.

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

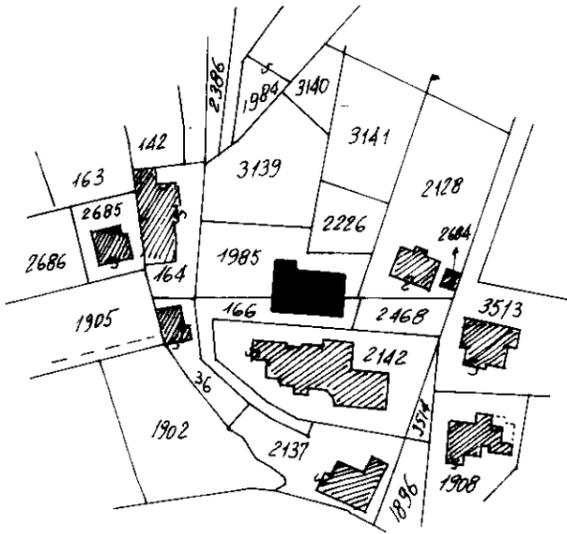
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VARESE sez. BIZZUZERO Via Ruggero Settimo

Ditta PETRELLI Antonio nato a Carmiano il 11.0.1920.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE



PIANTA PIANO SECONDO



ESTRATTO di MAPPA

Comune Censuario di:  
BIZZUZERO

Fg.n. 5/b scala 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N° 1218

PARTITA 22378  
SEZIONE BI  
FOGLIO 5  
NUMERO 166  
SUSALT. 2

Compilata dal Dott. Ing. Pietro Papa  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri n. 305  
della Provincia di Varese

DATA 15. 11. 1983

Firma: *Pietro Papa*

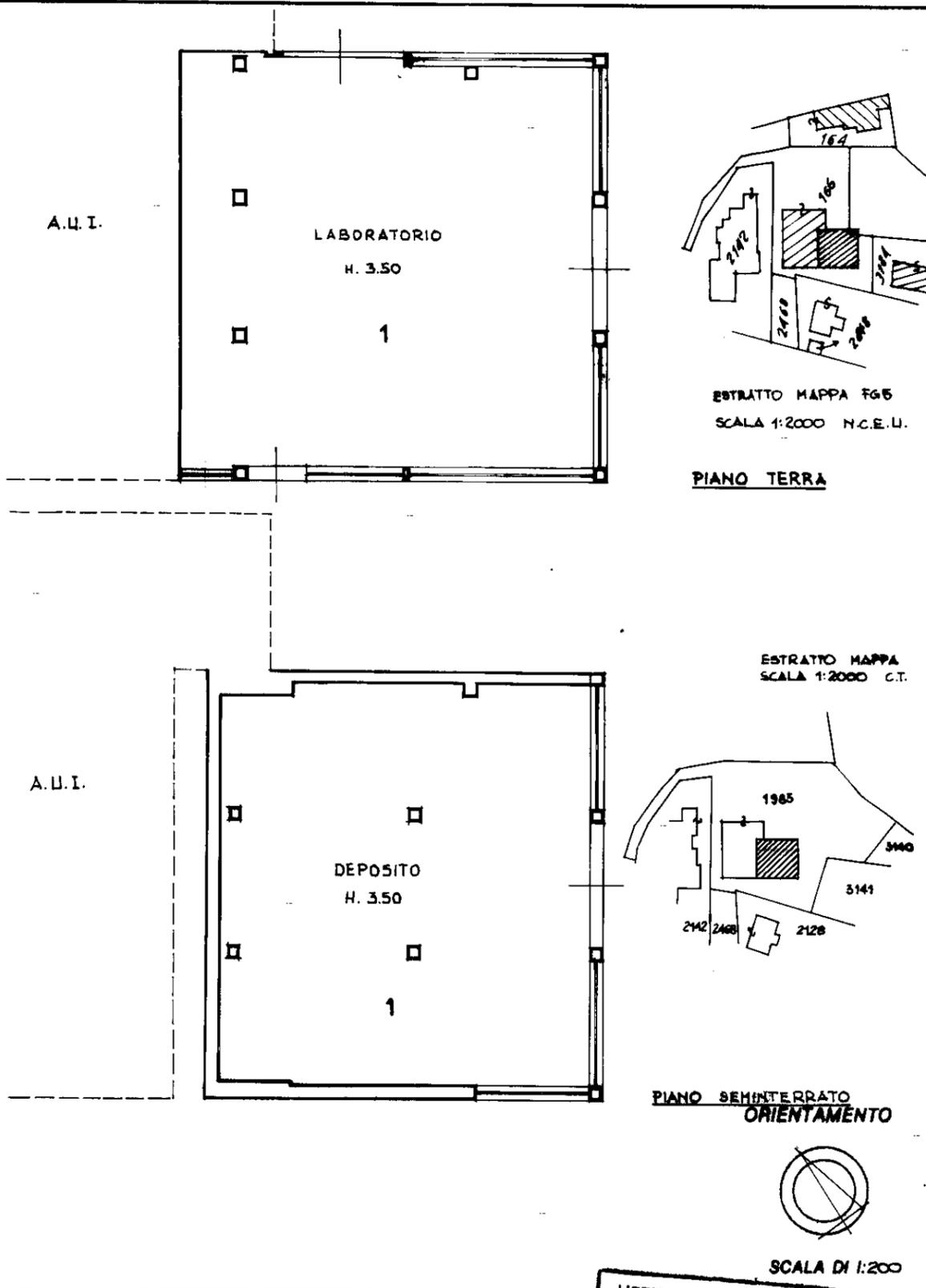
MODULARIO  
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

Planimetria di u.i.u. in Comune di VARESE sez. BIZZOZERO via RUGGERO SETTIMO civ. ....



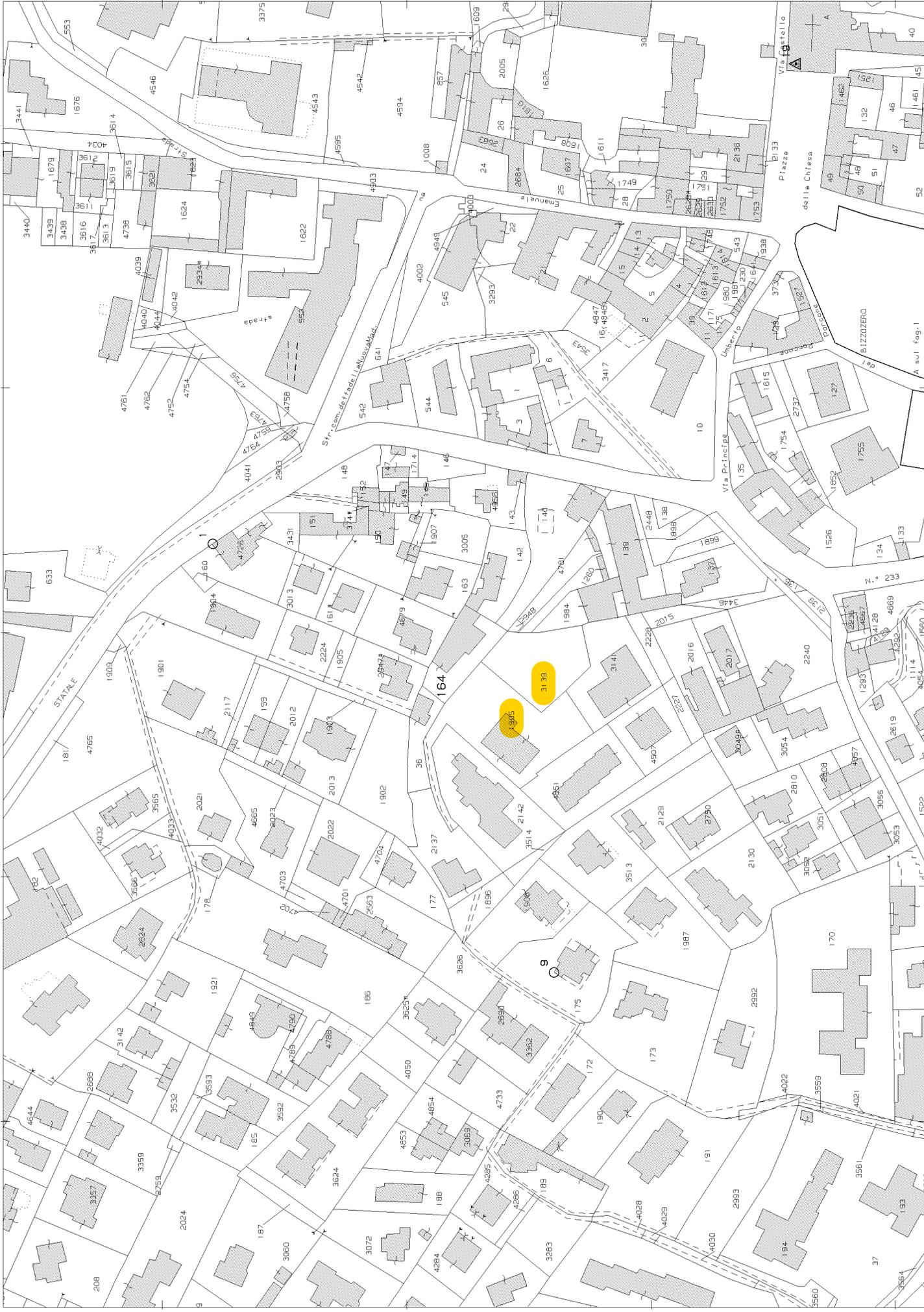
Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 5  
 n. 166 sub. ....

Compilata dal GEOMETRA  
 (Titolo, cognome e nome)  
VILLA GIANFRANCO

Iscritto all'albo de geometri  
 della provincia di VARESE n. 2453  
 data ..... Firma *[Signature]*

UFFICIO TECNICO  
 RISERVATO ALL'OFFICINA  
 N.C.E.U.  
 26 GIU. 1991  
 Prot. 370



**Allegato C - Relazione notarile ventennale**



Avv. Dott. Sergio Rovera  
NOTAIO

21026 Gavirate (VA), via Marsala n.1  
Tel. 0332 742283 - Fax 0332 735060  
E-mail: srovera@notariato.it  
C.F. RVR SRG 64E30 L682K

RELAZIONE NOTARILE VENTENNALE

Nell'ambito della procedura fallimentare (atto giudiziario del giorno 23 maggio 2019 n. 29 di repertorio del Tribunale di Varese)

a carico di:

**PETRELLI PATRIZIO**, nato a Varese il 25 marzo 1964,

codice fiscale: PTR PRZ 64C25 L682A;

**LORENZO FILOMENA**, nata a Monteroni di Lecce il 31 maggio 1932,

codice fiscale: LRN FMN 32E71 F604B;

a favore di:

**"MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DI PETRELLI S.N.C. DI PETRELLI PATRIZIO E C. NONCHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI PETRELLI PATRIZIO E LORENZO FILOMENA"**

Io sottoscritto dottor Sergio Rovera, Notaio in Gavirate con studio in via Marsala n. 1, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio

ATTESTO

quanto segue.

**1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei registri catastali:**

A) Enti immobiliari posti in Comune di

**VARESE**

il tutto così censito al **Catasto Terreni** di detto Comune:

Foglio **9**, **particella 3139**, PRATO, classe 2, Superficie are 09.95, R.D. Euro 4,88, R.A. Euro 4,37;

*Attuale intestazione catastale:*

LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31 maggio 1932 - codice fiscale: LRN FMN 32E17 F604B - Proprieta' per 1/3;

PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15 ottobre 1961 - codice fiscale: PTR MLN 61R55 L682K - Proprieta' per 1/3;

PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25 marzo 1964 - codice fiscale: PTR PRZ 64C25 L682A - Proprieta' per 1/3.

B) Enti immobiliari posti in Comune di

**VARESE - SEZ. BI**

il tutto così censito al **Catasto Fabbricati** di detto Comune

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **164 sub. 503**, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18, piano S, categoria C/2, classe 8, consistenza 104 mq, Rendita Euro 300,78;

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **164 sub. 2**, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, Rendita Euro 72,82;

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **164 sub. 3**, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza 15 mq, Rendita Euro 72,82;

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **164 sub. 502**, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18, piano T, categoria D/8, Rendita Euro 1.782,00;

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **164 sub. 4**, VIA RUGGERO SETTIMO n. 18, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, Rendita Euro 671,39;

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **166 sub. 1**, VIA RUGGERO



SETTIMO n. 46, piano T, categoria C/3, classe 4, consistenza 416 mq, Rendita Euro 1.052,75.

*Attuale intestazione catastale:*

- per quanto riguarda le particelle 164 sub.ni 503, 2, 3, 502 e 4:

PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25 marzo 1964 - codice fiscale: PTR PRZ 64C25 L682A - Proprieta' per 1/1.

- per quanto riguarda la particella 166 sub. 1:

LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31 maggio 1932 - codice fiscale: LRN FMN 32E17 F604B - Proprieta' per 1/3;

PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15 ottobre 1961 - codice fiscale: PTR MLN 61R55 L682K - Proprieta' per 1/3;

PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25 marzo 1964 - codice fiscale: PTR PRZ 64C25 L682A - Proprieta' per 1/3.

C) Enti immobiliari posti in Comune di

**VARESE - Sez.BI**

il tutto cosi' censito al Catasto Fabbricati di detto Comune:

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **166 sub. 3**, VIA RUGGERO SETTIMO 46, piano 1-S1, categoria D/1, Rendita Euro 2.719,15;

Sezione Urbana **BI**, Foglio **5**, particella **166 sub. 2**, VIA RUGGERO SETTIMO 46, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 9 vani, Rendita Euro 1.208,51.

*Attuale intestazione catastale:*

LORENZO Filomena nata a MONTERONI DI LECCE il 31 maggio 1932 - codice fiscale: LRN FMN 32E17 F604B - Proprieta' per 1/3;

PETRELLI Marilena nata a VARESE il 15 ottobre 1961 - codice fiscale: PTR MLN 61R55 L682K - Proprieta' per 1/3;

PETRELLI Patrizio nato a VARESE il 25 marzo 1964 - codice fiscale: PTR PRZ 64C25 L682A - Proprieta' per 1/3.

## 2) STORIA IPOTECARIA

**Il signor PETRELLI PATRIZIO sopra generalizzato, risulta proprietario delle particelle 164 sub.ni 2, 3, 4, 502 e 503 (quest'ultimi due subalterni derivano dal sub. 1) in forza di:**

- successione legittima in morte di PETRELLI ANTONIO, nato a Carmiano il giorno 11 settembre 1929, deceduto il 16 maggio 1984: denuncia di successione registrata al n. 73, Vol. 115, trascritta a Varese con nota in data 10 agosto 1985 ai n.ri 7785/5914 (eredi i signori LORENZO FILOMENA, PETRELLI PATRIZIO e PETRELLI MARILENA);

- donazione, dell'indivisa quota di 4/6 di piena proprieta' delle suddette particelle, da parte della signora LORENZO FILOMENA, sopra generalizzata,effettuata con atto in data 11 gennaio 2000 n. 46918 di repertorio dottor Franco Zito, Notaio in Gavirate, trascritto a Varese con nota in data 26 gennaio 2000 ai n.ri 1122/693; si precisa che detta donazione e' a favore anche della signora Petrelli Marilena;

- divisione, tra i signori PETRELLI ANTONIO e PETRELLI MARILENA, sopra generalizzati, in data 11 gennaio 2000 n. 46.918 di repertorio dottor franco Zito, Notaio in Gavirate, trascritta a Varese con nota in data 26 gennaio 2000 ai n.ri 1123/694 ad esito della quale le suddette particelle sono state assegnate in proprieta' al signor Petrelli Patrizio.

**I signori PETRELLI PATRIZIO e LORENZO FILOMENA, sopra generalizzati, risultano titolari dell'indivisa quota di 1/3 ciascuno di**

**piena proprieta' delle restanti particelle oggetto di fallimento** in forza della sopra citata successione in morte di PETRELLI ANTONIO.

Non risultano trascritte accettazioni (tacite o espresse) di eredita' in morte di PETRELLI ANTONIO.

### **3) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 21389/4556 in data 22 luglio 2005, per euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 500.000,00 (cinquecentomila virgola zero zero) a seguito di atto in data 15 luglio 2005 n. 94083/35157 di repertorio dottor Mario Lainati, Notaio in Gallarate, a favore di "Banca Italease S.p.a.", con sede in Milano, codice fiscale: 00846180156, domicilio ipotecario eletto: Milano, Via Cino del Duva n. 12, a carico del signor Petrelli Patrizio, sopra generalizzato; si precisa che debitore non datore di ipoteca e' la societa' "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Varese, codice fiscale: 01470310127;

- iscrizione di ipoteca volontaria nn. 1333/308 in data 28 gennaio 2010 per euro 289.000,00 (duecentoottantanovemila virgola zero zero) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 170.000,00 (centosettantamila virgola zero zero) a seguito di atto in data 26 gennaio 2010 n. 52944/19775 di repertorio dottor Antonino Ferrara, Notaio in Varese, a favore di "Banca Popolare di Sondrio - Societa' Cooperativa per azioni", con sede in Sondrio, codice fiscale: 00053810149, domicilio ipotecario eletto: Sondrio, Piazza Garibaldi n. 16, a carico dei signori Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena, sopra generalizzati; si precisa che debitore non datore di ipoteca e' la societa' "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C." con sede in Varese, codice fiscale: 01470310127;

- trascrizione nn. 4029/2262 in data 7 marzo 2011, portante decreto di ammissione concordato preventivo a favore della societa' "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C.", con sede in Castronno, codice fiscale: 01470310127, a carico dei signori Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena;

- trascrizione nn. 17626/10957 in data 6 ottobre 2011, portante decreto di ammissione concordato preventivo a favore della societa' "Petrelli S.n.c. di Petrelli Patrizio e C.", con sede in Castronno, codice fiscale: 01470310127, a carico dei signori Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena;

- iscrizione di ipoteca giudiziale nn. 5121/776 in data 23 marzo 2017, per euro 260.000,00 (duecentosessantamila virgola zero zero) derivante da decreto ingiuntivo per euro 214.100,00 (duecentoquattordicimilacentovirgola zero zero) a favore Lemma Maria Santina, nata a Cunardo il 18 marzo 1964, codice fiscale: LMM MSN 64C58 D204G, domicilio ipotecario eletto: Avv. Boidi Patrizia, Via Anfossi n. 36, Milano, a carico del signor Petrelli Patrizio;

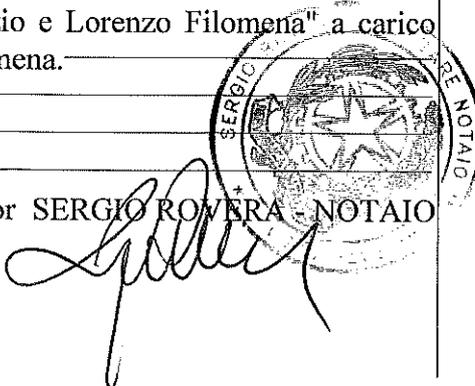
- trascrizione nn. 2099/1468 in data 10 febbraio 2020, portante sentenza dichiarativa di fallimento a favore della "Massa dei creditori del fallimento di Petrelli Patrizio s.n.c. di Petrelli Patrizio e c. nonche' dei soci illimitatamente responsabili Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena" a carico dei signori Petrelli Patrizio e Lorenzo Filomena.

### **4) Eventuali osservazioni:**

Nessuna osservazione.

Gavirate, il giorno 19 aprile 2021

dottor SERGIO ROVERA - NOTAIO



**Allegato D - Verbale di sopralluogo**

TRIBUNALE DI VARESE

Fallimento R.G. 4630/2019

Curatore fallimentare dott.ssa Manuela Bianchi

Fall. Petrelli Patrizio e Fall. Lorenzo Filomena

Oggi 29 settembre 2021 alle ore 9:00 presso i luoghi oggetto di stima sono iniziate le operazioni peritali alla presenza del nominato consulente tecnico Geom. Andrea Sala ~~e del proprio collaboratore Geom. Dario Selvi.~~

E' altresì presente il Sig. Petrelli Patrizio che ha accompagnato il sottoscritto facendo visionare tutti gli immobili di cui alla via R. Settimo civico 18 e civico 46.

Le operazioni peritali terminano alle ore 11:15.  
Letto, confermato e sottoscritto.

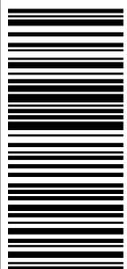
Geom. Andrea Sala



Sig. Patrizio Petrelli



**Allegato E - A.P.E. Lotto 1 corpo C e D**



**Dati proprietario**

Nome e cognome  
Ragione sociale  
Indirizzo  
N. civico  
Comune  
Provincia  
C.A.P.  
Codice fiscale / Partita IVA  
Telefono

**Catasto Energetico Edifici Regionale**

Codice identificativo **12133-002079/14**  
Registrato il **30/10/2014**  
Valido fino al **30/10/2024**

**Dati Soggetto certificatore**

Nome e cognome **Luciano Lidio Leopardi**  
Numero di accreditamento **11840**

**Dati catastali**

Comune catastale		VARESE		Sezione		BI		Foglio		5		Particella		164	
Subalterni	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	da	a	
4	502														

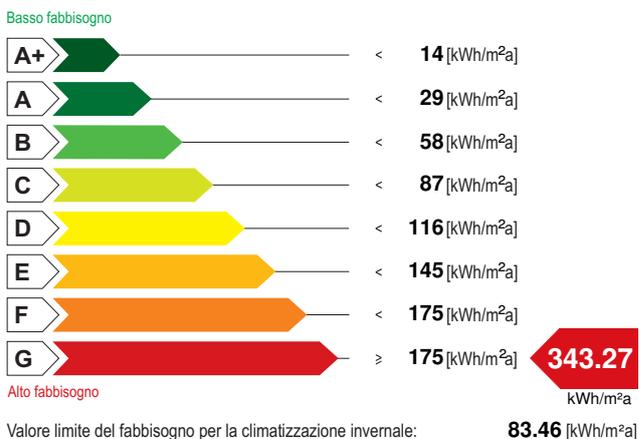
**Dati edificio**

Provincia **VARESE**  
Comune **VARESE**  
Indirizzo **VIA RUGGERO SETTIMO, 18**  
Periodo di attivazione dell'impianto **15 ottobre - 15 aprile**  
Gradi giorno **2652.0[GG]**  
Categoria dell'edificio **E.1(1)**  
Anno di costruzione **1977-1992**  
Superficie utile **335.00 [m<sup>2</sup>]**  
Superficie disperdente (S) **859.50 [m<sup>2</sup>]**  
Volume lordo riscaldato (V) **1300.00 [m<sup>3</sup>]**  
Rapporto S/V **0.66 [m<sup>-1</sup>]**  
Progettista architettonico **N.D.**  
Progettista impianto termico **N.D.**  
Costruttore **N.D.**

**Mapa**



**Classe energetica - EP<sub>H</sub> Zona climatica E**



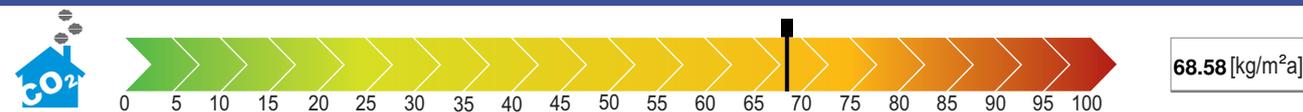
**Classe energetica - ET<sub>c</sub>**

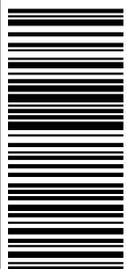


**Richiesta rilascio targa energetica**

Secondo quanto sancito al punto 11 della DGR VIII/5018 e s.m.i., si richiede, all'Organismo di accreditamento, il rilascio della targa

**Emissioni di gas ad effetto serra in atmosfera - CO<sub>2</sub> eq**





1213300207914

valido fino al 30/10/2024

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Indicatori di prestazione energetica

<b>Fabbisogno annuo di energia termica</b>	
Climatizzazione invernale $ET_H$	286.96 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $ET_C$	10.12 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $ET_w$	16.99 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Fabbisogno di energia primaria</b>	
Climatizzazione invernale $EP_H$	343.27 [kWh/m <sup>2</sup> a]
Climatizzazione estiva $EP_C$	[kWh/m <sup>2</sup> a]
Acqua calda sanitaria $EP_w$	35.80 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Contributi</b>	
Fonti rinnovabili $EP_{FER}$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]
<b>Efficienze medie</b>	
Riscaldamento $\epsilon_{gh,yr}$	84.00 [%]
Acqua calda sanitaria $\epsilon_{gW,yr}$	47.00 [%]
Riscaldamento + Acqua calda sanitaria $\epsilon_{ghW,yr}$	80.00 [%]
<b>Totale per usi termici <math>EP_T</math></b>	<b>379.07 [kWh/m<sup>2</sup>a]</b>
<b>Altri usi energetici</b>	
Illuminazione $EP_L$	0.00 [kWh/m <sup>2</sup> a]

Specifiche impianto termico

<b>Tipologia impianto</b>	Riscaldamento	ACS	Combinato
<b>Sistema di generazione</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> tradizionale			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori	1		
potenza termica nom. al focolare	32.00		
combustibile utilizzato	Gas naturale		
<input type="checkbox"/> condensazione			
<input type="checkbox"/> multistadio o modulante			
numero generatori			
potenza termica nom. al focolare			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> pompe di calore			
numero generatori			
C.O.P. / G.U.E.			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> teleriscaldamento			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> cogenerazione			
consumo nom. di combustibile			
combustibile utilizzato			
<input type="checkbox"/> ad alimentazione elettrica			
potenza elettrica assorbita			
<input checked="" type="checkbox"/> altro (si veda campo note)			
		x	

Possibili interventi migliorativi del sistema edificio impianto termico

Intervento		Superficie interessata [m <sup>2</sup> ]	Prestazioni U [W/m <sup>2</sup> K] η [%]	Risparmio EP <sub>ti</sub> [%]	Priorità intervento	Classe energetica raggiunta	Riduzione CO <sub>2eq</sub> [%]
Involucro	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache verticali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso l'esterno						
	Coibentazione delle strutture opache orizzontali rivolte verso ambienti non riscaldati						
	Coibentazione della copertura						
	Sostituzione delle chiusure trasparenti comprensive di infissi rivolte verso l'esterno						
Impianto	Sostituzione generatore di calore						
	Sostituzione/adequamento del sistema di distribuzione						
	Sostituzione del sistema di emissione						
	Installazione/sostituzione VMC						
FER	Installazione impianto solare termico						
	Installazione impianto solare fotovoltaico						
TOT.	Sommatoria di tutti gli interventi ipotizzati						
Note	La priorità degli interventi relativi alle caselle non compilate è trascurabile.						

Note

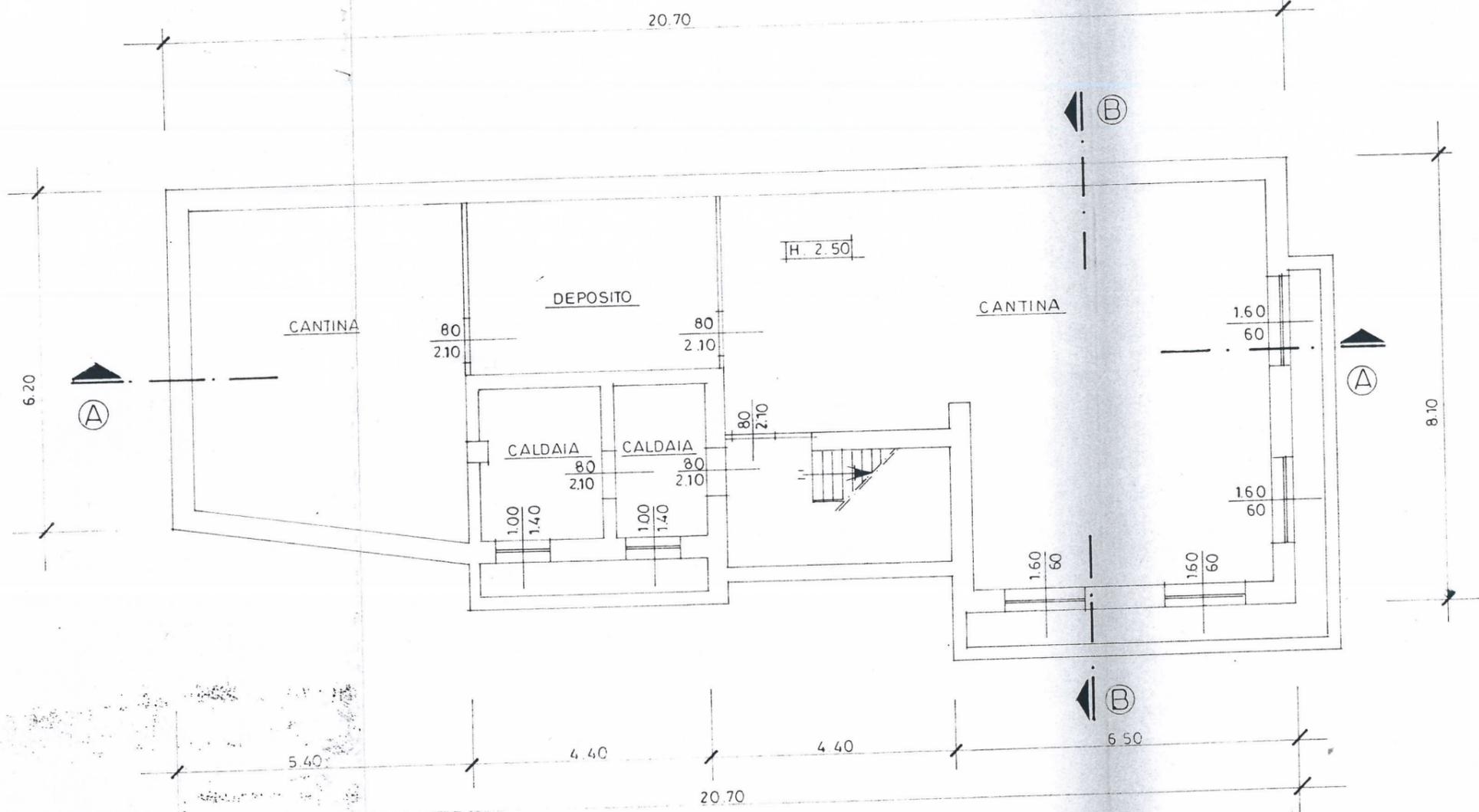
Tipi apparecchio: N.1 Bollitore elettrico ad accumulo.

Firma

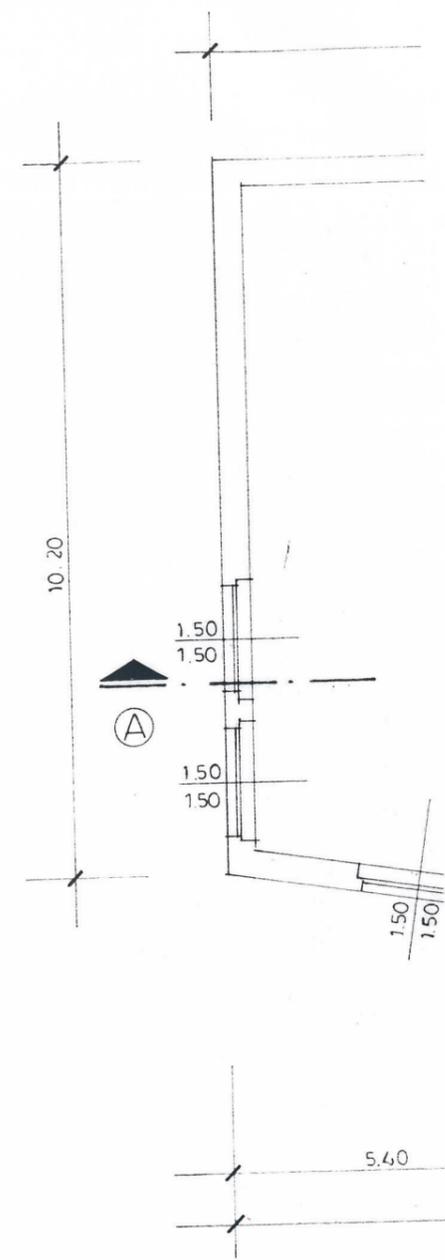
Il Soggetto certificatore dichiara sotto la propria responsabilità - a norma degli artt. 46 e 47 del d.p.r. N. 445/2000 - e nella consapevolezza che le dichiarazioni mendaci e la falsità in atti sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia, di aver redatto il presente attestato in conformità alla DGR n.VIII/5018 e s.m.i.

Soggetto certificatore  
Luciano Lidio Leopardi

**Allegato F - Documentazione urbanistica Lotto 1**



PIANO CANTINATO  
(invariato)



il progettista <b>Geom. Bettini Andrea</b>	il committente <b>Petrelli Patrizio</b>	tavola <b>UNICA</b>	scala 1:2.000 1:100
il direttore lavori <b>Geom. Bettini Andrea</b>	l'impresa <b>LAVORI VERRANNO ESEGUITI IN ECONOMIA</b>	agglomerato 00	disegnatore A.B.
		data DIC. 2009	pratica 006 . A
oggetto Manutenzione straordinaria in edificio esistente ad uso direzionale in via Ruggero Settimo, 18 - Varese			
particolare STATO ATTUALE - OPERE IN PROGETTO - RAFFRONTO Estratti e piante			
Geom. Andrea Bettini Via Rossini, 2 Brebbia (VA) - Tel. 0332 770043 / 349 0812042 - E_mail: andrea.bettini@tele2.it - C.F. BTT NDR 84S13 L882W - P.IVA 03022910123 Iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Varese al n. 3575 di posizione			

COMUNE DI VARESE  
17 GEN. 2010  
CONFERENZA DEI SERVIZI

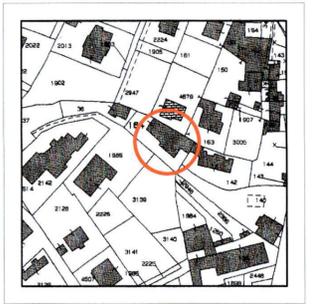
730-2009-P 1

COMUNE DI VARESE  
10 DIC. 2009  
GESTIONE DEL TERRITORIO

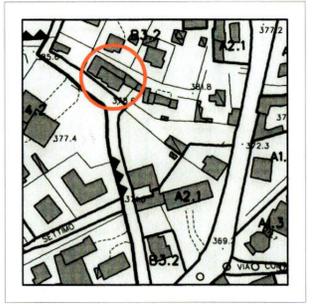
COMUNE DI VARESE  
17 GEN. 2010  
CONFERENZA DEI SERVIZI

BB. GP. S.R.L.  
VIA EVANGELISTA TORRICELLI, 3  
20136 MILANO  
P.IVA - C.F. : 06049790964  
*Stefano Bianco*

ESTRATTO MAPPA C.T.  
Fig. 5, Mapp. 164  
- Scala 1:2.000 -



ESTRATTO P.R.G.  
- Scala 1:2.000 -



PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
STATO ATTUALE  
- Scala 1:100 -

AS - Artigianato di servizio



- LEGENDA
- RIPRESA FOTOGRAFICA
  - QUADRO ELETTRICO
  - PUNTO LUCE SOFFITTO
  - PUNTO LUCE PARETE
  - COMANDO LUCE
  - PRESA
  - CALORIFERI

GIS TOA DPO COMUNICAZIONE  
DEL 02/07/09

VERIFICA R.A.I.

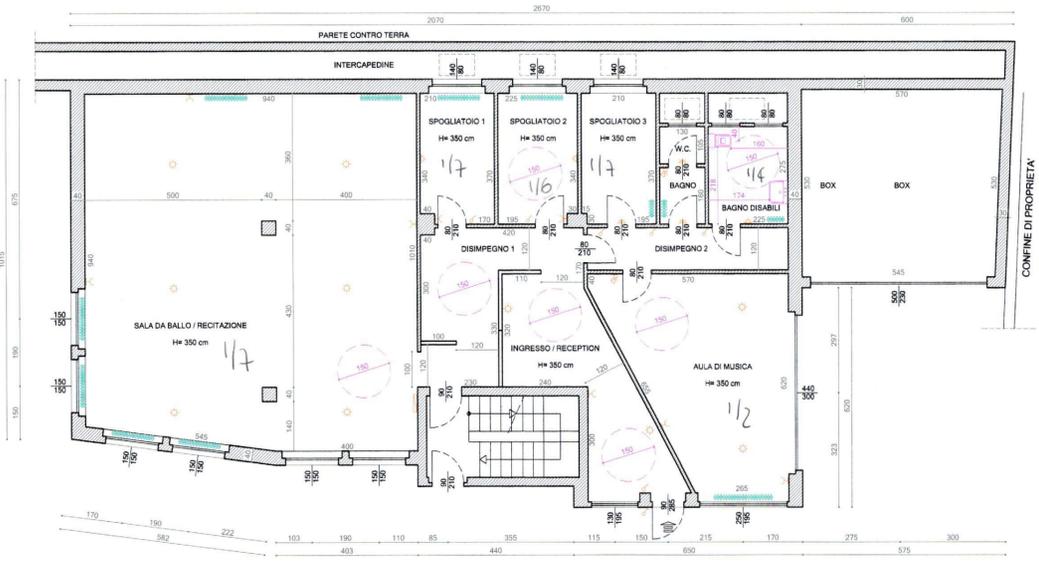
LOCALI	AREA	SUP. FIN.	R.A.I.
INGRESSO / RECEPTION	15,80 mq	2,54 mq	7,28 < 8,00
SPOGLIATOIO 1	7,60 mq	1,12 mq	6,79 < 8,00
SPOGLIATOIO 2	8,20 mq	1,12 mq	7,32 < 8,00
SPOGLIATOIO 3	7,70 mq	1,12 mq	6,88 < 8,00
BAGNO	3,60 mq	0,64 mq	5,63 < 8,00
BAGNO DISABILI	6,20 mq	1,28 mq	4,84 < 8,00
AULA DI MUSICA	26,50 mq	15,44 mq	1,72 < 8,00
SALA DA BALLO / RECITAZIONE	93,00 mq	13,50 mq	6,89 < 8,00

COMUNE DI VARESE  
10 DIC. 2009  
GESTIONE DEL TERRITORIO

730-2009-P 1

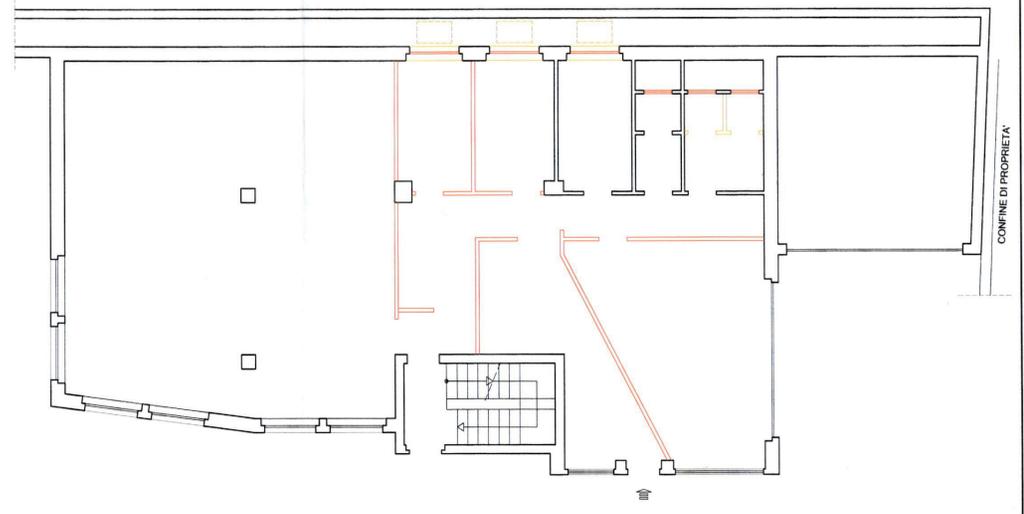
PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
OPERE IN PROGETTO  
- Scala 1:100 -

TDA - Terziario per attività associativa

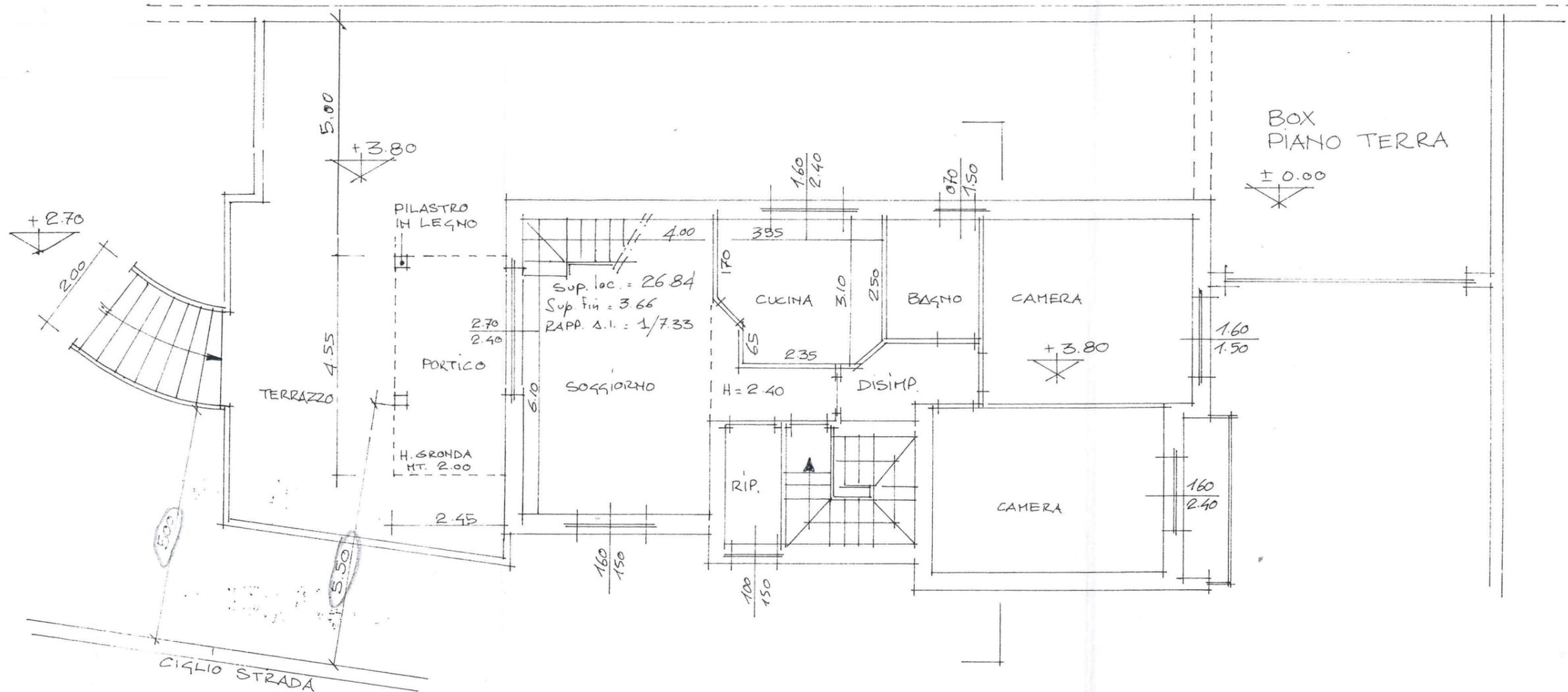


- LEGENDA
- QUADRO ELETTRICO
  - PUNTO LUCE SOFFITTO
  - PUNTO LUCE PARETE
  - COMANDO LUCE
  - PRESA
  - CALORIFERI

PIANTA PIANO SEMINTERRATO  
RAFFRONTO  
- Scala 1:100 -



- LEGENDA
- NUOVE COSTRUZIONI
  - DEMOLIZIONI

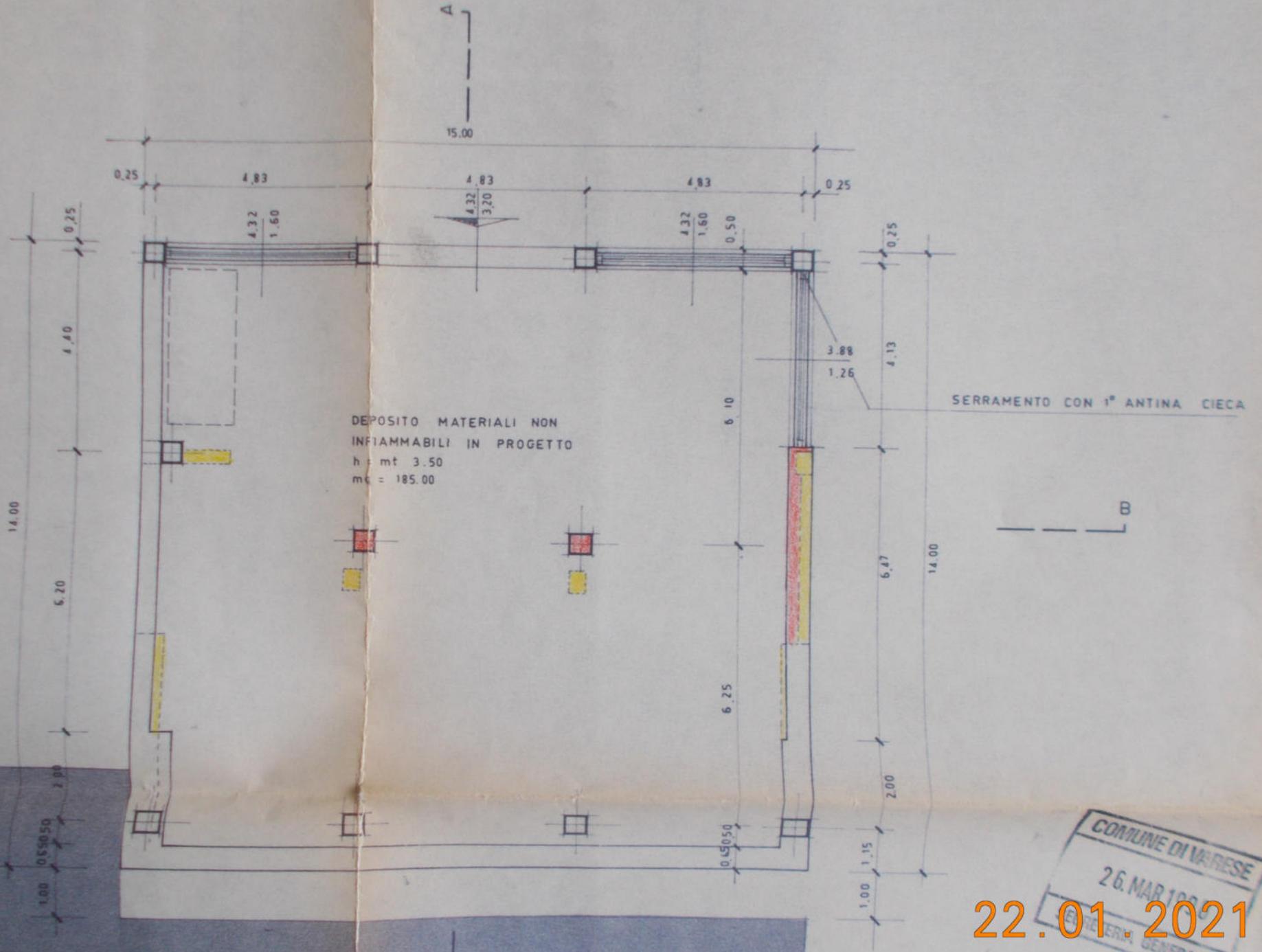


PIANO RIALZATO



**Allegato F - Documentazione urbanistica Lotto 2**



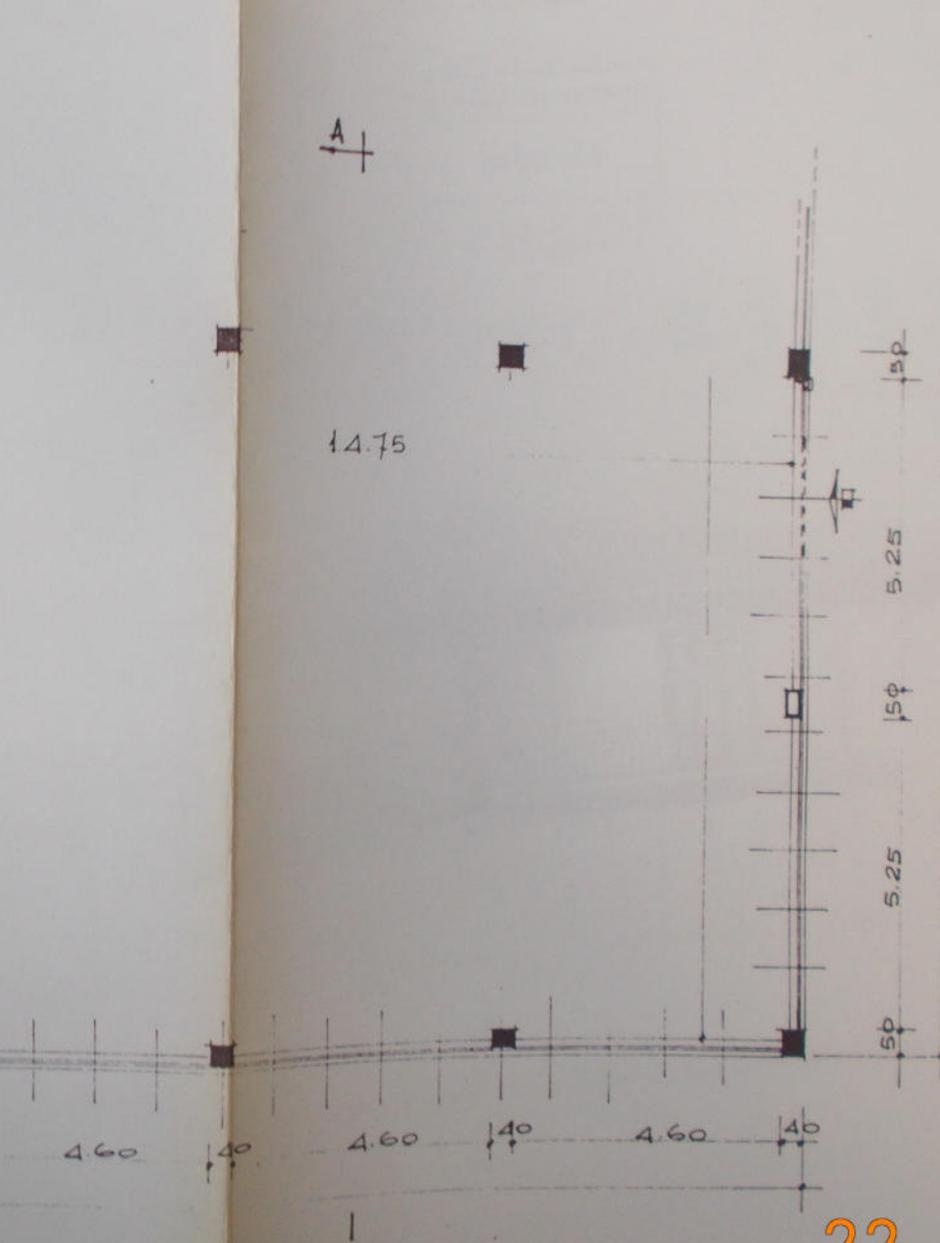
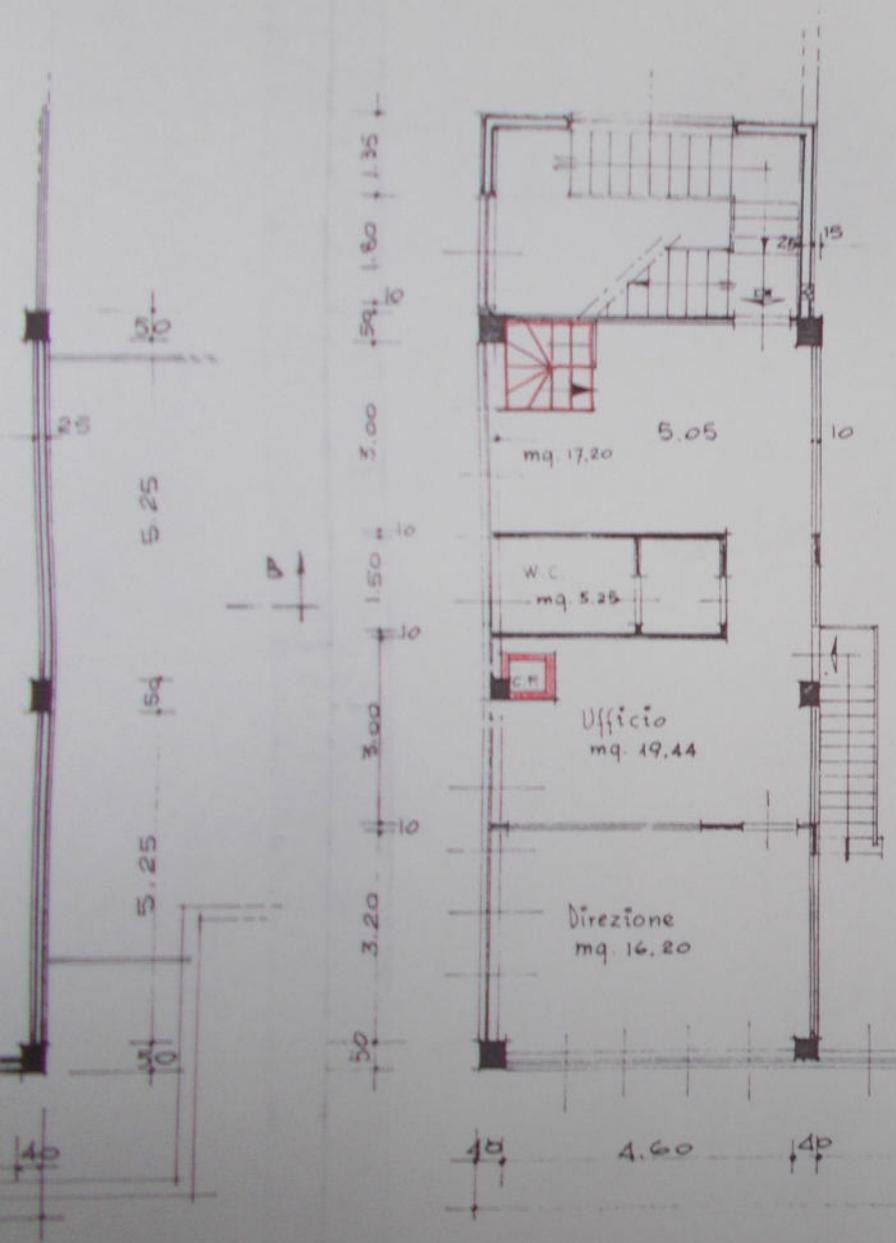


DEPOSITO MATERIALI NON  
 INFIAMMABILI IN PROGETTO  
 h = mt 3.50  
 mt = 185.00

SERRAMENTO CON 1° ANTINA CIECA

COMUNE DI VARESE  
 26 MAR 1960  
 SINDACO GENERALE

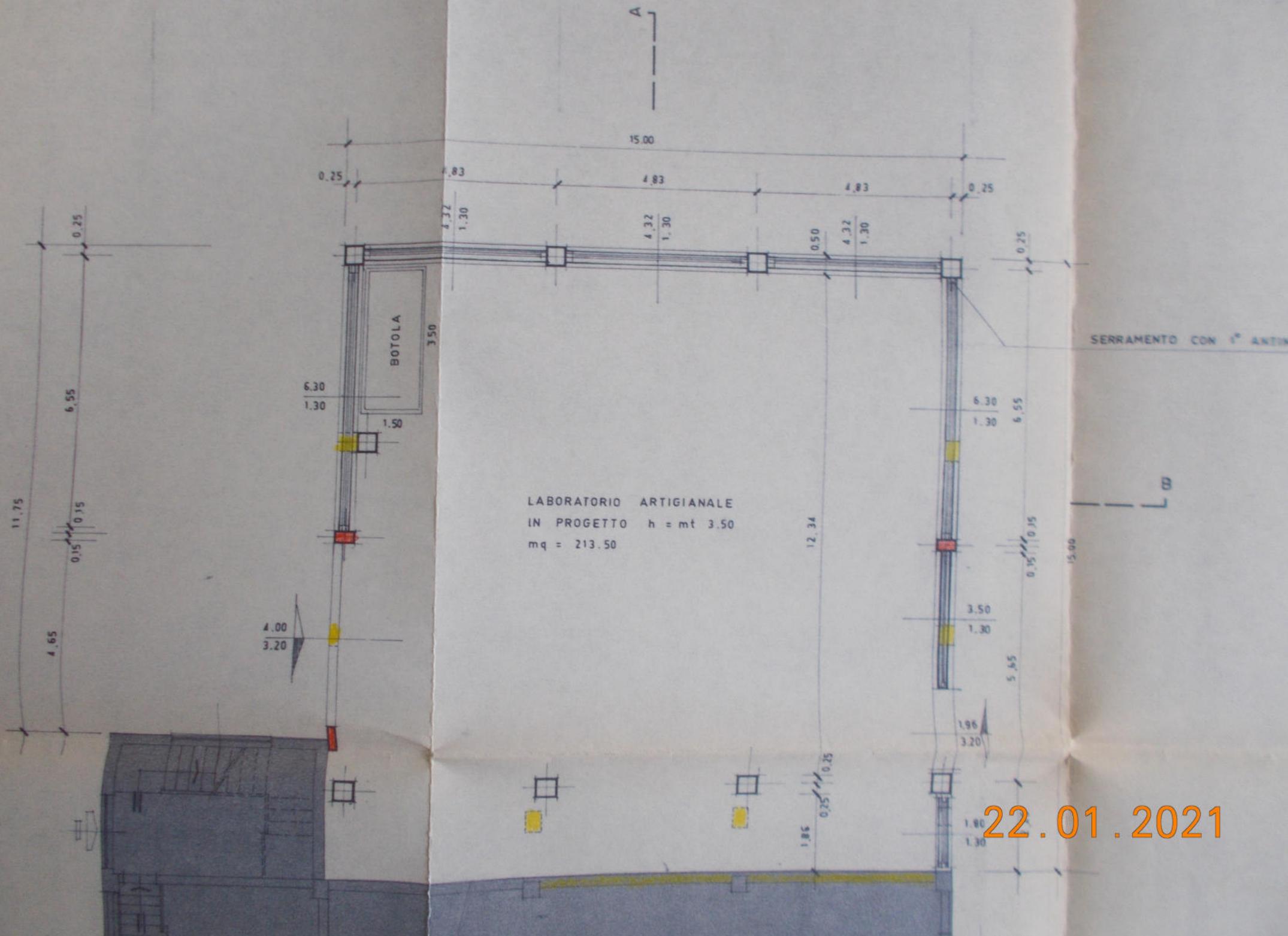
22.01.2021



PIANTA A QUOTA + 2.10  
1:100

22.01.2021

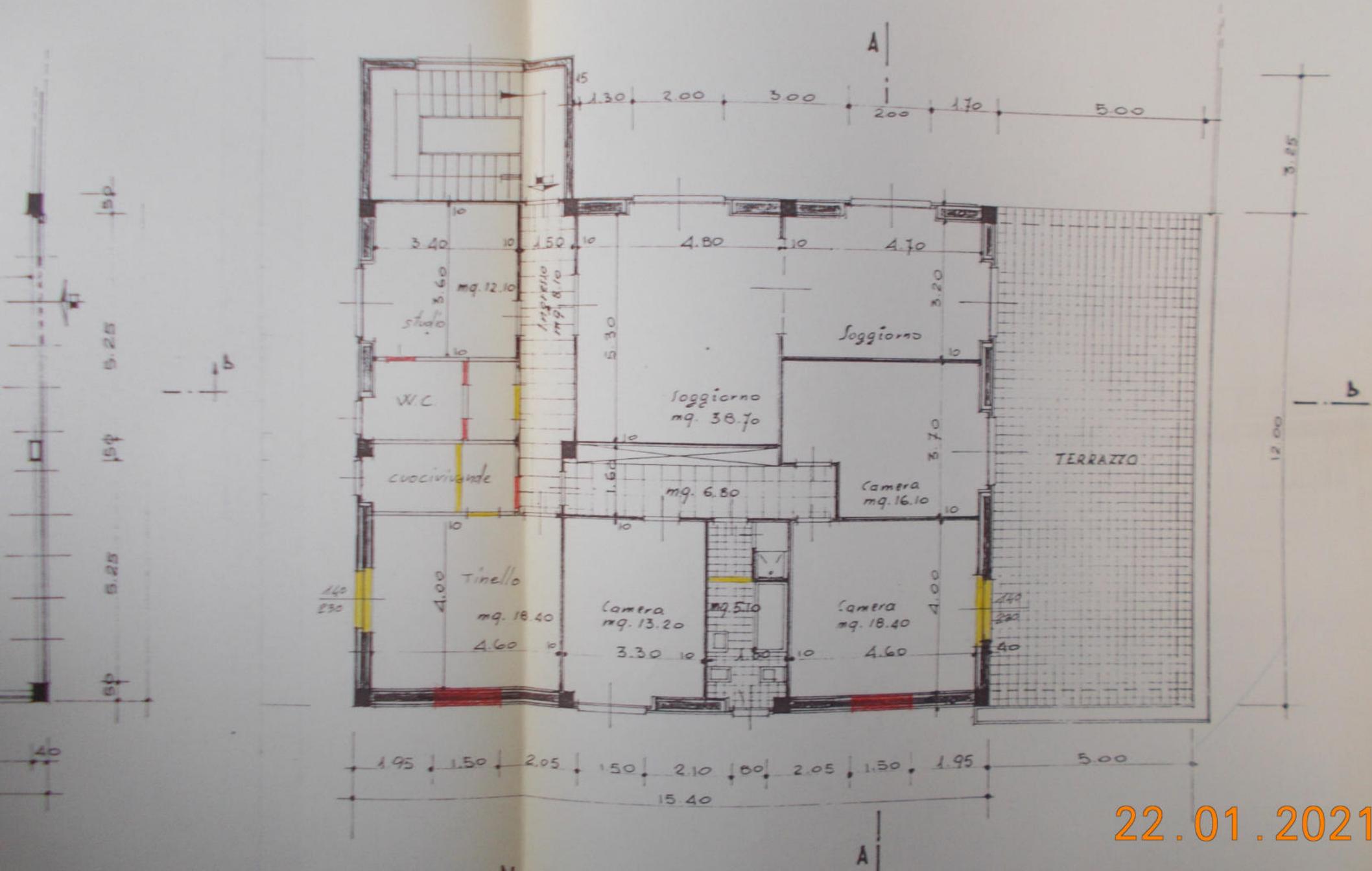




LABORATORIO ARTIGIANALE  
 IN PROGETTO h = mt 3.50  
 mq = 213.50

SERRAMENTO CON 1° ANTINA

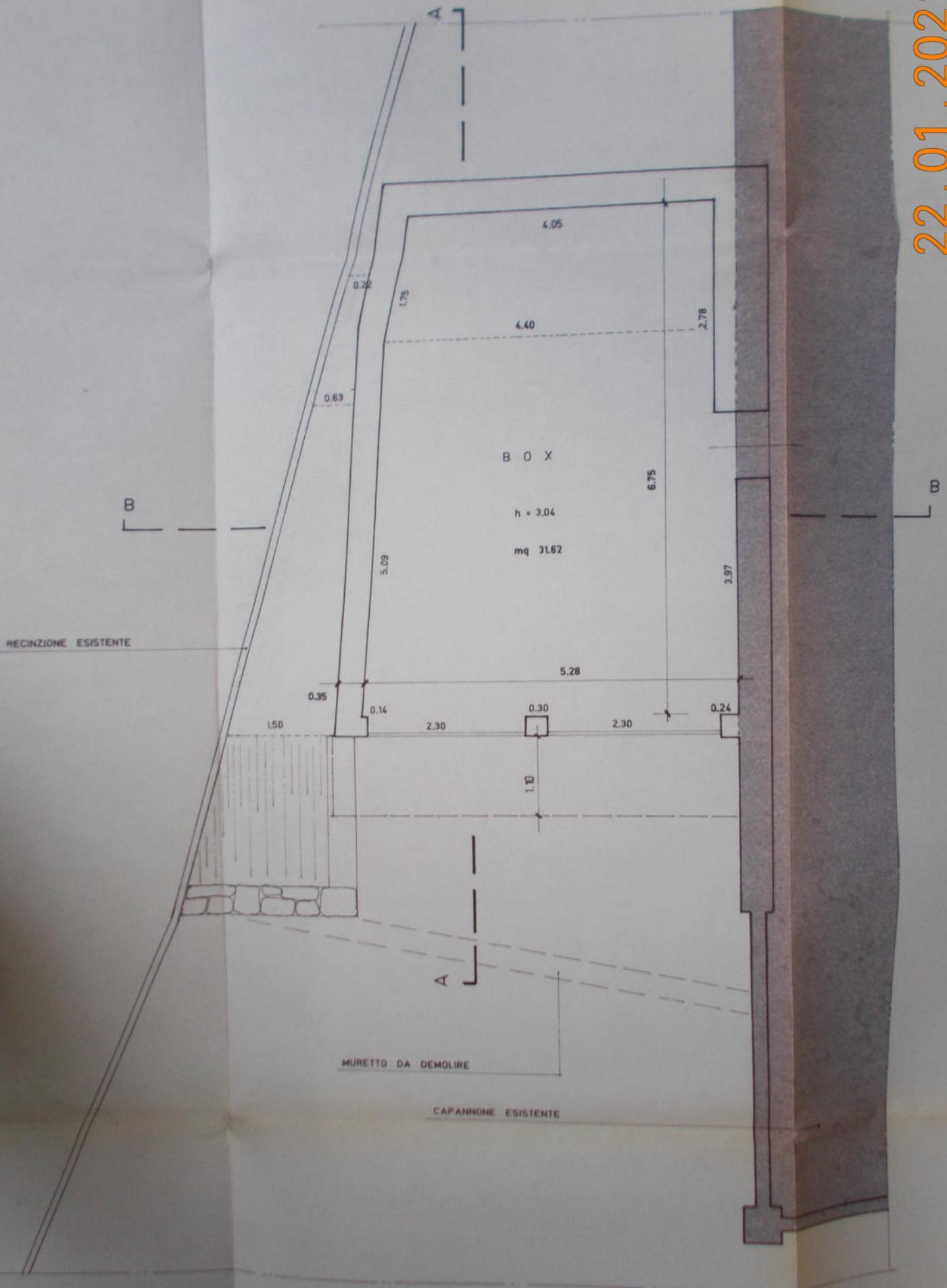
22.01.2021



Pianta Piano Primo

22.01.2021

22.01.2021



pianta

**Allegato G - Documentazione fotografica Lotto 1**

TRIBUNALE di VARESE  
Procedura Fallimentare 4630/2019  
Comune di Varese (VA) Via Ruggero Settimo n°18



Foto 1 – corpo A e B - Ingresso autorimessa



Foto 2 – corpo A e B - Autorimessa



Foto 3 – corpo C - Abitazione



Foto 4 – corpo C - Abitazione



Foto 5 – corpo C - Abitazione



Foto 6 – corpo C - Abitazione piano sottotetto



Foto 7 – corpo D - Unità commerciale



Foto 8 – corpo D - Unità commerciale

ALLEGATO FOTOGRAFICO



Foto 9 – corpo D - Unità commerciale



Foto 10 – corpo E - Magazzino



Foto 11 – corpo E - Magazzino



Foto 12 – corpo E - Magazzino



Foto 13 – Lotto 1\_Vista dalla via R. Settimo

**Allegato G - Documentazione fotografica Lotto 2**

TRIBUNALE di VARESE  
Procedura Fallimentare 4630/2019  
Comune di Varese (VA) Via Ruggero Settimo n°46



Foto 1 – corpo A - Zona uffici piano rialzato



Foto 2 – corpo A - Vista zona uffici da piano terra



Foto 3 – corpo A - Laboratorio piano terra



Foto 4 – corpo A - Laboratorio piano seminterrato



Foto 5 – corpo A - Laboratorio piano seminterrato

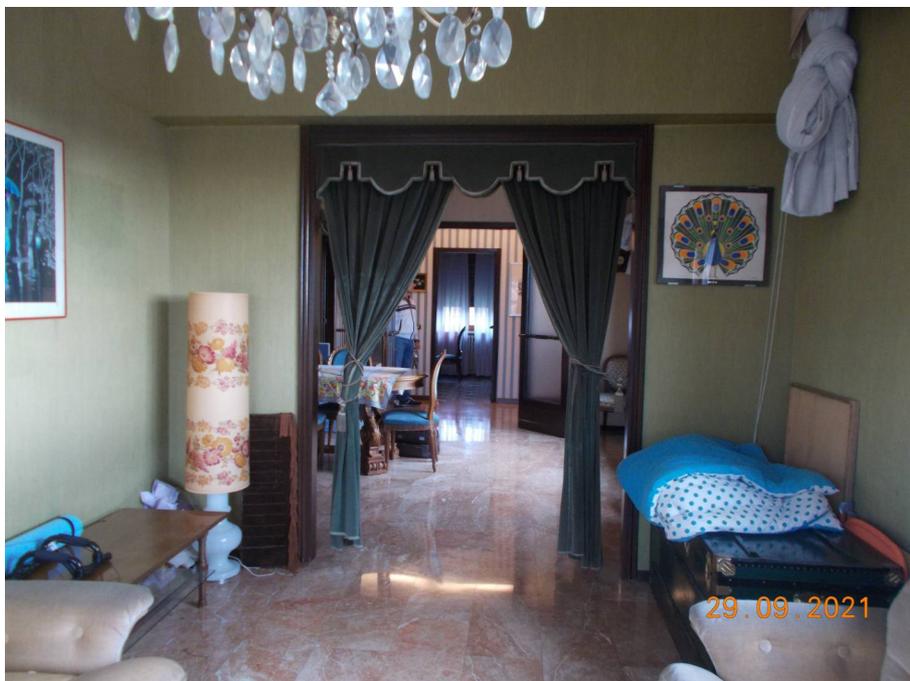


Foto 6 – corpo B - Abitazione piano primo



Foto 7 – corpo B - Abitazione piano primo



Foto 8 – corpo B - Abitazione piano primo

ALLEGATO FOTOGRAFICO



Foto 9 – corpo C - Opificio



Foto 10 – corpo C - Opificio piano seminterrato

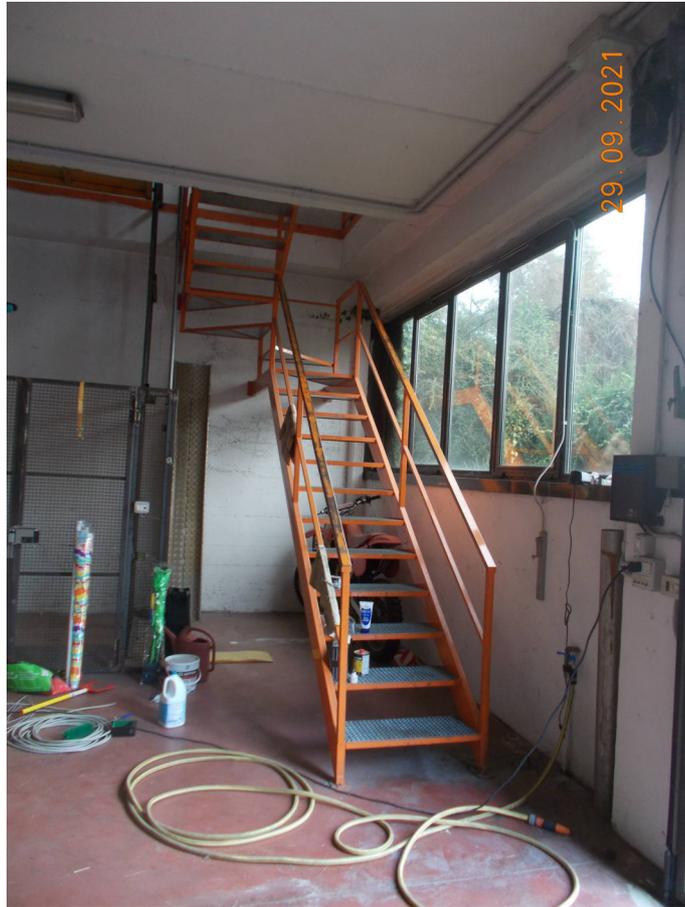


Foto 11 – corpo C - Opificio piano seminterrato



Foto 12 – corpo D - Ingresso autorimessa



Foto 13 – corpo D - Autorimessa



Foto 14 – Lotto 2\_Vista dalla via R. Settimo