TRIBUNALE DI VARESE	
ESECUZIONE N. 86/2016 UDIENZA 29/05/2019	
GIUDICE DELLE ESECUZIONI	
DOTT. DAVIDE ALVIGINI	

BANCA POPOLARE DI SONDRIO	
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI	
Con l'Avv. GEREMIA ANZOVINO	
- <u>ESECUTANTE-</u>	
<u>CONTRO</u>	
- ESECUTATO-	
****	0
PREMESSE)f90bee6
Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, libero professionista con studio sito	.2f1 48d1(
in Varese, Via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia	1856e414
di Varese al n. 1851 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 672,	5df1a24¢
in data 09.11.2018, veniva nominato Perito Estimatore nell'esecuzione in	Serial#:
oggetto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Davide Alvigini.	NG CA 3
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE	0 S.P.A.
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	киваре
DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E DI	o Da: AF
NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE	O Emess
GIUDIZIARIO	ARCELL
Il Giudice della procedura esecutiva iscritta al N. 86/2016 R.G.E.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
	. FED
- letta l'istanza con la quale il creditore procedente ha chiesto disporsi la	mato Da
1	it .



vendita forzata dei Beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e segg. cod. proc.	
civ.;	
- preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art.	
567, comma 2, cod.	
proc. civ.;	_
- ritenuto che, ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ. (post d. l. 83/2015), è	
necessario fissare udienza per l'audizione del debitore, delle altre parti, degli	
eventuali comproprietari e dei creditori aventi un diritto di prelazione	
risultante dai pubblici registri a oggi non intervenuti, anche in ordine al tempo	
e alle modalità della vendita richiesta dal creditore procedente e alla delega ex	
art. 591 bis cod. proc. civ.;	
FISSA	Q9-
L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e	10190bee
per l'autorizzazione alla vendita l'udienza del 29.05.2019 ad ore 9.30	142f148d
DISPONE	4d856e4
che, entro detta udienza, il creditore procedente (e/o i creditori costituiti	#; 5df1a2.
interessati) provvedano a depositare la seguente documentazione:	S Serial
- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e, qualora risulti/no coniugato/i,	NG CA
estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le relative annotazioni;	S S.P.
- certificato storico di residenza dell'esecutato, ove deve avvenire la notifica	ARUBAR
del presente provvedimento;	nesso Da
- cartoline di ricevimento delle compiute notificazioni;	ЕНГО ЕМ
- eventuali avvisi ex art. 599 c.p.c.;	MARC
- eventuali avvisi ex art. 498 c.p.c.;	DERICO
- eventuali avvisi ex art. 498 c.p.c.; che alla detta udienza esibisca gli originali del titolo, del precetto e del	Firmato Da: FED∉RICONI MARCE⊔LO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d1φf90bee6b



pignoramento	
NOMINA	
Esperto perito estimatore nel presente procedimento	
Il Geom. Federiconi Marcello	
- assegna all'Esperto perito estimatore il quesito allegato al presente	
provvedimento e dispone che l'Esperto presti il giuramento ai sensi dell'art.	
569 primo comma c.p.c. mediante sottoscrizione del verbale di accettazione e	
provveda alla sua trasmissione in via telematica	
L'Esperto dovrà:	
- prendere contatto immediatamente con il Custode nominato;	
- depositare la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza;	
- inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, se costituito,	9
almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10t90bee6b
ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta	14211480
ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'Esperto	df856e4*
perito estimatore;	5df1a24
- partecipare in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti	Serial#:
eventualmente richiesti dal Giudice dell'Esecuzione;	NG CA 3
AVVISA	S.P.A.
	JBAPEC
le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano	Da: ARI
provveduto, almeno dieci giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a	Emesso
mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a	сенго
mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.	JNI MARR
Atteso che:	DERICC
- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e	o Da: FE
3	Firmat



privato della sua disponibilità, mantenendone solo la mera detenzione;		
- per effetto dello stesso pignoramento il debitore è costituito per legge		
custode del bene staggito e, di conseguenza, deve curarne la conservazione e		
la manutenzione, deve consegnare gli eventuali frutti (canoni di locazione) al		
pignorante e deve rendere il conto della propria gestione ai creditori;		_
Rilevato che ai sensi dell'art. 559 c.p.c. ricorrono le condizioni per la nomina		
di un custode diverso dal debitore, posto che nella specie non emergono		
motivi per ritenere che detta nomina sia priva di utilità;		
NOMINA		
Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati, in sostituzione del debitore		_
L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI VARESE G.I.V.G. S.R.L.		
Il Custode dovrà:	Ģ	5
- fornire ausilio tecnico-giuridico all'Esperto perito stimatore nell'esame della	Anton	7
documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e nella redazione della check list dei		25
controlli eseguiti;	4.48 8.66 8.04	100000
- eseguire un primo accesso, di concerto con l'Esperto perito stimatore entro	7 (τ. Ουι ια <u>τ</u>
30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le		200 5
persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il	G G S)) !
debitore);	Δ 	
- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed	वस ।	3
economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali	60	1000 L
canoni a carico degli occupanti;		
- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque	Firmato De: FEDIFIEI ONI MARCEI I O Emasco De: ARI IRADEC S D A NG CA 3 Sarial#: Edifia 2dd Refesadd 2011 88410 fron heads	ייביין ויי
di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione	<u>С</u> ш	こころ
del Giudice dell'Esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per	ė ė	כי קר ד
4	a EL L	<u> </u>



	conseguire la disponibilità dei beni, ovvero intimando sfratto per morosità o	
	licenza e sfratto per finita locazione;	
	- segnalare a questa autorità giudiziaria la necessità di interventi di	
	manutenzione urgente, specificando se sussistono pericoli per i terzi;	
	- segnalare eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o	
	più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda	
	opportuna la revoca della autorizzazione al	
	debitore a permanere nella detenzione dell'immobile e renda necessario	
	l'immediato sgombero dei locali;	
	- qualora l'immobile sia già libero da persone, il Custode deve acquisire	
	immediatamente il possesso del cespite mediante la sostituzione delle	
	serrature di accesso o l'acquisizione definitiva delle chiavi;	99
	- depositare in via telematica una relazione iniziale subito dopo il primo	110f90be
	accesso o comunque entro 5 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e	11421148
	relazioni semestrali periodiche nel corso della custodia ed una finale	24df856e-
	contenente rendiconto;	
	- curare l'apertura di un conto corrente presso istituto bancario che applica le	A 3 Seria
	condizioni più vantaggiose sulla piazza ovvero un libretto postale nelle ipotesi	, y NG C.
	in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della	PEC S.P
	procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi	a: ARUBA
	del conto o del libretto.	messo De
	Il Custode dovrà redigere il verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso	בפרוס ב
	degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura.	ONI MARG
	ULTERIORI ISTRUZIONI SULL'ATTIVITÀ DEL CUSTODE E DEL	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24#856e4142f148d10f90bee6p
	PERITO PRECEDENTE L'ORDINANZA DI VENDITA.	ato Da: F
	5	Fim
I		- CONT.



L'Esperto perito estimatore ed il Custode dovranno costantemente collaborare	
durante l'intero svolgimento della procedura.	
Prima di ogni altra attività dovranno esaminare il fascicolo segnalando al	
Giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento	
all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.	
A tal fine dovranno richiedere con urgenza gli atti alle pubbliche	
amministrazioni interessate, nonché all'amministrazione del condominio	
necessarie per dare ossequio, in sede di perizia di stima, a quanto disposto	
dall'art. 173 bis disp att. c.p.c.	
Dovranno accedere congiuntamente all'immobile pignorato e dovranno	
partecipare congiuntamente all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. In tale sede il	
Custode – che per pregresse esperienze nel settore conosce il più probabile	99-
valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione	110f90bee
sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.	.4142f148d10f90bee6D
L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del DM 80/2009.	4 df856e4
Il Custode è tenuto a comunicare all'Ufficio la sua eventuale rinuncia	#: 5df1a2
all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata	7 3 Serial
sostituzione.	A. NG CA
AVVISA IL DEBITORE	он О
che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita	ARUBAI
dell'immobile; che è sua facoltà ai sensi dell'art. 495 c.p.c., allo scopo di	lesso Da:
evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti	EHTO
valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e
rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia	⊃€RICON
proposta entro la udienza sopra indicata;	o Da: FE
6	Firmat
·	



AVVISA IL DEBITORE E I CREDITORI	
non sarà concesso alcun rinvio della udienza ex art. 569 c.p.c. fissata con il	
presente decreto e che, laddove esistano trattative fra le parti volte ad una	_
composizione bonaria della pendenza, la vendita potrà essere evitata solo con	
la richiesta di sospensione concordata ex art. 624 bis c.p.c.;	
AVVISA IL DEBITORE	
che all'udienza sopra indicata sarà disposta la liberazione del bene che, in	
mancanza di spontaneo adempimento, sarà portato ad esecuzione coattiva;	
AVVISA I COMPROPRIETARI	
che è loro facoltà acquistare la quota del debitore esecutato; che nel caso non	
intendessero acquistare tale quota, se il bene non è comodamente divisibile,	
potrà procedersi alla vendita dell'intero bene, ai sensi dell'art. 600 c.p.c.,	Q-
compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una	110f90bee
proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare	.142f148c
tale eventualità occorre che al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 600	44685664
c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato:	÷ 5df1a2.
tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato	3 Serial#
all'acquisto della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione e ne	NG CA
asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore	而 (C S.P./
di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.	esso Da:
DISPONE	:: TO Em
che i creditori titolati, in solido tra loro, ad eccezione di quelli che non	MARCE
possono promuovere autonomi atti di esecuzione, esibiscano un assegno	PERICON
circolare non trasferibile intestato alla procedura, della somma di €	Da: FEC
7	Firmat



1.500,00 per fare fronte alle spese della procedura all'udienza sopra	
fissata a norma dell'art. 569 c.p.c.; in caso di inottemperanza, verrà	
concesso un solo ulteriore termine di giorni 30 per provvedere (ai sensi	
dell'art. 154 c.p.c., il quale non consente di prorogare per più di una volta il	
termine ordinatorio) e il mancato versamento potrà essere considerato come	
inattività della parte ex art. 630 c.p.c.	
NOMINA	
sin da ora custode dell'assegno circolare il procuratore del creditore che ha	
emesso lo stesso; il detto procuratore dovrà consegnare l'assegno a richiesta	
del delegato e comunque non oltre 10 giorni dalla udienza ex art. 569 c.p.c.	
mettendo a disposizione i detti titoli del delegato che ne curerà il ritiro.	
MANDA	99
Alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento e degli	10f90bee
allegati all'Esperto perito, al Custode ed al creditore procedente.	142f148d
ORDINA	4df856e4
Al creditore procedente di notificare il presente provvedimento ed i suoi	#: 5d11a2
allegati al debitore presso la residenza anagrafica, procedendo in ogni caso a	.3 Seriali
notificare in copia autentica, oltre al decreto di fissazione di udienza, anche	NG CA
l'atto di pignoramento immobiliare, l'istanza di vendita nel caso in cui	о. О
l'originario atto di pignoramento sia stato notificato in un luogo diverso dalla	ARUBA
residenza anagrafica del debitore al momento della notifica.	lesso Da
ORDINA	L C
Al creditore procedente di notificare il presente provvedimento ed i suoi	N MA MA N
allegati ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali	DERICOL
titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24df856e4142f148d10f90bee80
8	Firma



almeno 30 giorni prima della udienza.	
Varese, 09/11/2018	
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	
Dr. Davide Alvigini	
N. 86/2016 R.G.E.	
TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE	
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
il Giudice dell'Esecuzione,	
- letta l'istanza di vendita nella procedura esecutiva in epigrafe,	
- esaminata la documentazione prodotta,	
- visti ed applicati gli artt. 567-569 c.p.c.,	
CONFERISCE	09
All'Esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in	Z1148d10f90bee60
uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:	+
A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41
dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale	. 5df1a24
dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo	3 Serial#
con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione	NG CA
scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta	O S. P. A. P.
elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari	ARUBAPI
dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti	sso Da: /
dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli	LO Eme
incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni	MARCE
peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);	ERICON
B) esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera	Da: FED
9	Firmato



A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione	
notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici	
dell'Agenzia del Territorio:	
a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;	
b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in	
relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;	
c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non	
corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di	
pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;	
d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di	
provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli	
trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali	099
iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;	10100be
e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in	11421148
comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali	.4df856e
parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in	#: 5df1a2
comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere	A 3 Serial
immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal	4. 0. 0.
completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice	PEC S.P.
dell'Esecuzione;	: ARUBA
f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:	nesso Da
- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra	ELLO En
la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee66
anteriore al ventennio che precede la	DERICOI
notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le	o: Da: FE
10	Firmat



variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale	
ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;	
- segnalando al Giudice dell'Esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti	
senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di	
morte, l'eventuale mancanza della nota di trascrizione dell'accettazione	
espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione	
del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate; per il caso	
in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa	
dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro	
le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al Giudice	
dell'Esecuzione, fino a nuove istruzioni; per il caso in cui sia carente la	
trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a	0999
favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a	8410190b
segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le	e4142f14
operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori	Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10190bee60
procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione	ia#; 5df1
tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di	<u>ო</u>
stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità	S.P.A.
delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una	BAPEC S
proroga per il deposito della perizia di giorni 30;	Da: ARU
C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:) Emesso
a. la regolarità edilizia e urbanistica; b. la diabiaraziona di agibilità della stabile:	ARCELLC
b. la dichiarazione di agibilità dello stabile; c. i costi delle eventuali sanatorie;	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora	r FED FR
	imato De
11	L.



adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);		
e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad		
espropriazione;		
D) verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi		
eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di		
prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, ecc.		
E) fare accesso, con l'assistenza del Custode, all'immobile pignorato per		
a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;		
b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;		
c. accertare lo stato di conservazione;		_
d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda		
catastale;	0	
e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti	0730bee(_
occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la	421148d	
permanenza nell'immobile;	d856e41	
f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul	5dfa24	
processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che	o Serial#	
fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno	8 O	
depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del		
Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente	ARUBAP	
versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a	ssso Da:	
1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6	
eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli	MMARCE	
occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c.	E RICON	
verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;	Da: FED	
12	Firmato	
· -		



F) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:	
a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;	
b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e	
nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att.	
c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);	
G) verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione	
del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia)	
H) verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:	
a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai	
RR.II.);	
b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di	
assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge	Q9e
dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)	11.0/1900 bec
Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'Esperto ad	4142f148d10f90bee6p
accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi	4df856e4
documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del	#: 5011132
Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o	S Serial
dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non	A. NG Q.
operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati	он В С
personali; autorizza, altresì, l'Esperto a richiedere al Comune competente	. ARUBA
certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile	nesso Da
pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato	EI CO EI
di stato di famiglia del debitore esecutato;	N MAA RO
I) predisporre la Relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di	-ïrmato Da: FEDĘRICONI MARCEЦLO Eme\$so Da: AR∪BAPĘC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e
pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es.	to Da: FE
	-Ir -Irma



abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre		
per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi		
(lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati		_
indicati nei punti seguenti:		
a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in		
particolare,		_
- indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di		
nascita dell'usufruttuario vitalizio)		
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie		_
complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze		_
e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc., avendo cura di precisare		_
le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R.		_
633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso	rf90bee6	_
di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio	211 48d10	_
dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni	1856e414	_
dall'ultimazione della costruzione o del ripristino	odf1a24d	
- indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967	Serial#:	
della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove	NG CA 3	
non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40	C S.P.A.	
della L. 47/1985;	RUBAPE	_
- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al	so Da: A	_
punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando	LO Emes	_
in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in	WARCELL	_
difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p	_
dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il	a: FEDE	
	Firmato 🗅	
14		



controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del		
Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della		
stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono,		
indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia		
stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del		_
titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;		_
in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che		
l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si		
trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28		_
febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del		
Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il		
conseguimento del titolo in sanatoria;		
- allegazione per i terreni del certificato di destinazione urbanistica rilasciato	10f90bee	
dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;	4271 48d	-
b) sommaria descrizione del bene	14/85664:	
- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni	: 5df1a2.	
singolo lotto	S Serial#	-
("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la	NG CA	-
tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie	r d S OH	-
commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più	ARUBAF	-
rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare	lesso Da:	
la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o	EII EII	-
superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà	mato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6df1a24df856e4142f148d10f90bee60	
dedotto dal valore di stima;	D∉RICO	
c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo	o Da: FE	-
	m mat	



in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di		
contratti registrati in data antecedente al pignoramento:		_
- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari"		
(e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento")		_
oppure "occupato da terzi"		_
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di		_
registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il		_
pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un		_
giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il		_
deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con		_
locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e		_
qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al Custode e al	099	
Giudice dell'Esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della	d10f90be	_
causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del	41421148	_
provvedimento di assegnazione della casa coniugale		
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;	#: 5df1a2	
d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale,	A 3 Serial	
gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i	Ä, Ä,	
vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso	о О	_
o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali	I. ARUBA	_
(precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e	messo De	_
cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di	SEILO Er	
assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24df856e4142f148d10f90bee60	
esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti	:DERICO	
condominiali trascritti);	to Da: FE	
16	Firma	



e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che		_
saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:		_
iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti,		_
sentenze di fallimento, ecc.		_
f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla		_
dichiarazione di agibilità dello stesso:		-
- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto		-
attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche		_
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità		_
- potenzialità edificatorie del bene		_
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la		_
demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino	0999	_
della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)	d 10f90be	_
g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire	41421148	_
l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore	24d856e	_
ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione	#:: 5df1a	_
energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in	A 3 Seria	_
caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile	9N 9N	_
non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne	O B G	_
darà atto in perizia.	a: ARUBA	_
h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:	0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	_
- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con	OEITO E	_
esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#; 5df1a24df856e4142f148d10f90bee80	_
caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione;	ED EN	_
segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie	ato Da: Fl	_
17	Eig.	



e/o i	insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri	
giuri	idici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali	
rifiu	ti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);	
- ve	erifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione	
degl	i stessi;	
- det	terminazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di	
stim	a utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli	
adeg	guamenti e le correzioni della stima apportate;	
- dec	curtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica,	
edili	zia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e	
alle	spese condominiali insolute nel biennio;	
i) in	dicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e	09
corre	ezioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o	ф1905ee
catas	stale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal	42f148d
valo	re del compendio di stima;	rdf856e41
j) n	notivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda	5df1a24
divis	sibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con	3 Serial#
cong	guaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo	NG CA
pari	o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima	EC S. P. A
dell'	intero immobile valutato come sopra indicato;	ARUBAP
k) e	eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti	ssso Da:
dell'	esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
alcui	na persona) che verranno allegate alla relazione di stima;	IMARCE
1) d	epositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via	ERICON
teler	matica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una	Da: FED
	18	Firmato



dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la		_
sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al Giudice		_
dell'Esecuzione tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si		_
presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento		_
dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo		_
con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente		_
richiesti dall'Esperto, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la		_
necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della		_
relazione nel termine così prorogato, l'Esperto dovrà nell'elaborato stesso		_
esattamente indicare al Giudice dell'Esecuzione le date di conferimento di		_
incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i		_
documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del Giudice sulla	<u>0</u> 9e	_
diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;	110/690bee	_
m) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare	.142f148c	_
(tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i	44d856e4	
debitore/i la perizia di stima;	#: 5d11a2	_
n) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di	A Serial	
sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori,	A. A. NG CA	_
proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere	В О О. Р.	_
sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta	. ARUBA	_
immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze	nesso Da	_
dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es.	EITO EI	
istanze si sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24d856e4142f148d10f90bee60	_
non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione;	DĘRICO	_
provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si	O Da:	
19	Firmat	



agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;	
o) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.	
47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle	
generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare	
l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di	
porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	
comproprietari) non previsto dalla legge e, comunque, eccedente e non	
pertinente rispetto alla procedura di vendita;	
p) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla	
documentazione di cui all'articolo 567, II comma, c.p.c. in modalità	
telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei	
beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata	0190beei
compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del	42f148d
Processo).	d856e41
Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della	5df1a24
completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra	Serial#
l'Esperto e Custode.	NG CA
q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini	G S.P.A
demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;	ARUBAPI
r) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle	so Da: /
parti o dal Giudice dell'Esecuzione;	LO Eme
AVVERTE	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una	RICON
parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore	Da: FED
20	Firmato



compenso e, inoltre, che non sarà liquidato alcunché sino alla acquisizione dei	
suindicati elementi;	
- che, in caso di mancato rispetto dei termini previsti per il deposito della	
relazione o di ingiustificate o tardive richieste di proroga, l'Ufficio procederà	
alla decurtazione dei compensi spettanti (così come previsto dal D.P.R.	
115/2002, Testo Unico sulle Spese di Giustizia) e, nei casi più gravi, alla	
revoca e sostituzione dell'Esperto oggi nominato.	
ASSEGNA	
all'Esperto un fondo spese dell'importo di € 500,00, oltre accessori che pone a	
carico solidale del creditore procedente e di eventuali creditori intervenuti	
muniti di titolo e che abbiano il diritto di compiere autonomamente atti	
dell'esecuzione.	9
	990
INVITA	10690
INVITA 1'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria	42f148d10f900
	df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria	5df1a24df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia	3 Serial#∷ 5df1a24df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018	. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE	EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Davide Alvigini	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Davide Alvigini *****	sso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Davide Alvigini ***** N. 86/2016 R.G.E.	uLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#∷5df1a24df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Davide Alvigini ***** N. 86/2016 R.G.E. TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE	MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f901
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Davide Alvigini ***** N. 86/2016 R.G.E. TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	ERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90l
l'Esperto a depositare copia di cortesia in formato cartaceo della propria perizia Varese, 09/11/2018 IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dr. Davide Alvigini ***** N. 86/2016 R.G.E. TRIBUNALE ORDINARIO di VARESE SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO ESPERTO	CA 3 Serial#: 5df1a24df856e414



provvedimento del 09/11/2018	
DICHIARA	
ai sensi dell'art. 569, comma 1, c.p.c. di accettare l'incarico ricevuto che	
dichiara di bene e fedelmente adempiere, prestando il giuramento di rito.	
Varese, 12.11.2018	
L'ESPERTO	
Marcello Federiconi	

<u>ACCERTAMENTI</u>	
Dopo una completa ed accurata rilettura di tutti i documenti prodotti, di tutti	
gli elaborati e degli atti che si trovano a disposizione del C.T.U., il sottoscritto	
tecnico procedeva a verificare in loco lo stato dei luoghi.	
Tenendo presenti i rilievi effettuati durante il sopralluogo e gli accertamenti	21148d10f90bee60
eseguiti presso gli uffici competenti in materia, il sottoscritto tecnico, dopo	
un'attenta consultazione di quanto reperito e verificato, ha potuto acquisire	44485664
tutte quelle nozioni utili per poter adempiere al gradito incarico conferitogli.	
***	Serial
RISULTATI DELLE INDAGINI TECNICHE ESEGUITE COME	9 N
RICHIESTO DAL DOTT. DAVIDE ALVIGINI	C S.P.A
In data 14/11/2018, veniva inviata richiesta di accesso agli atti all'ufficio	RUBAPE
Tecnico del Comune di Varese per ottenere la documentazione necessaria al	sso Da: /
fine di poter svolgere il gradito incarico ricevuto, che di seguito viene	LLO Eme
riportata.	MARCE
Varese, 14 novembre 2018	FRICON
Pec: ediliziaurbanistica@comune.varese.legalmail.it	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e414
22	Firmato



Spett.le	
UFFICIO TECNICO	
COMUNE DI VARESE	
Via Caracciolo, 46	
21100 VARESE (VA)	
Oggetto: TRIBUNALE DI VARESE	
ESECUZIONE N. 86/2018	
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. DAVIDE ALVIGINI	
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA'	
COOPERATIVA PER AZIONI/	
Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, in data 09.11.2018 veniva	
nominato Esperto Perito Estimatore nell'esecuzione in oggetto, dal Sig.	9
Giudice Dott. Davide Alvigini.	2f1 48d10f90bee6D
Nell'esaminare il quesito postomi, necessita ottenere, al fine di procedere alla	12F1 48d 10
compilazione della relazione peritale, atta successivamente ad alienare gli	1856e414
immobili pignorati, i seguenti dati relativi ai mappali così censiti al Catasto	5df1a24c
Fabbricati del Comune di Varese, sezione censuaria di Masnago – Via	Serial#:
Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 52:	NG CA 3
- NCEU Sez. MA, Foglio 2, mappale 1897 sub. 5, Cat. A/3, vani 5,	0, Q, Q,
PT-S1;	RUBAPE
- NCEU Sez. MA, Foglio 2, mappale 1897 sub. 6, Cat. A/3, vani 9,	so Da: A
PS1-1-2;	LO Emes
- NCEU Sez. MA, Foglio 2, mappale 1897 sub. 7, Cat. A/3, vani 2,5,	MARCEL
PT-S1;	RICONI
- la regolarità edilizia e urbanistica;	a: FEDE
	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41
23	



- la dichiarazione di agibilità dello stabile;	
- i costi delle eventuali sanatorie;	
- eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non	
ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);	
- eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli	
tesi ad espropriazione;	
- verificare, anche con controlli presso i competenti uffici	
amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-	
artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.	
Per questi validi motivi, chiedo di ottenere a breve tempo tecnico – postale, la	
documentazione su richiesta.	
Dichiarandomi a disposizione e in attesa di ricevere un cortese riscontro, mi è	8
gradita l'occasione per porgere distinti saluti.	0f90bee
(Geom. Marcello Federiconi)	42f148d
Allegati:	
- Estratto di mappa	:5df1a24
- Visure catastali	Serial#
- Planimetrie	NG CA
- Nomina	O. O. A. A. G. G. A.
***	ARUBAPI
In data 19/11/2018 l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese rispondeva a	sso Da: /
mezzo Email alla richiesta inviata.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6
"In allegato, invio i riferimenti delle pratiche di Via F. Caracciolo n. 512 che	MARCE
potranno essere visionate presso l'archivio comunale in Via XXV aprile – tel.	ERICON
0332255208.	Da: FEDI
24	Firmato



1) Richiedenti:	
Progetto - Prot. 4477 - anno 1946	
2) Richiedenti	
Progetto - Prot.9098 - anno 1946	
3) Richiedenti:	
Progetto - Prot. 10322 - anno 1951	
Richiedenti:	
Progetto - Prot. 29082 - anno 1962 - n. 641	
Per la visione di eventuali ulteriori pratiche richieste, sarete ricontattati.	
Geom. Maria Jesus Occhiuzzi	
Ufficio Sportello Unico per l'edilizia	
Comune di Varese	0
tel. 0332 255 707	.21148d10f90bee6D

In data 14.11.2018 il sottoscritto inviava	df856e41
la richiesta che di seguito viene riportata.	5df1a24
Varese, 14 novembre 2018	3 Serial#:
Pec	NG CA
Spett.le	C S.P.A
	ARUBAPE
	sso Da: A
Via Sacco, 5	LO Eme
21100 VARESE (VA)	MARCE
Oggetto: TRIBUNALE DI VARESE	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e414
ESECUZIONE N. 86/2018	Da: FEDI
25	Firmato
25	



GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. DAVIDE ALVIGINI	
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA'	
COOPERATIVA PER AZIONI/	
Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, in data 09.11.2018 veniva	
nominato Esperto Perito Estimatore nell'esecuzione in oggetto, dal Sig.	
Giudice Dott. Davide Alvigini.	
Nell'esaminare il quesito postomi, necessita ottenere, al fine di procedere alla	
compilazione della relazione peritale, atta successivamente ad alienare gli	
immobili pignorati "il certificato storico di residenza relativo a qualsiasi	
occupante dell'immobile pignorato, l'estratto per Atto di Matrimonio ed	
il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato"	
	9
Il tutto risulta necessario per accertare lo stato di proprietà delle unità	
immobiliari abitative esecutate.	rdf856e4′
Dichiarandomi a disposizione e in attesa di ricevere un cortese riscontro, mi è	:: 5df1a2º
gradita l'occasione per porgere distinti saluti.	Serial#
Geom. Marcello Federiconi	NG CA
In data 21.11.2018, rispondeva alla	ARUBAP
richiesta a mezzo pec, inviando i seguenti certificati:	esso Da:
	I-I-LO Eme
AREA I – Competitività e Semplificazione per il Cittadino e le Imprese	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6
Attività Servizi Civici/ Ufficio Anagrafe	- FRICON
	Da: FED
26	Firmato



	SPETT.LE	
	STUDIO TECNICO	
	FEDERICONI Marcello	
	Varese, 19 novembre 2018	
OGGETTO:	RILASCIO CERTIFICAZIONI	
Si informa	che	
	emigrato in altro Comune.	
Si fa present	te che per dare seguito al rilascio delle certificazioni è necessario	
corrisponder	re, a meno che si alleghi alla richiesta la nomina del Giudice del	
Tribunale:		9
per certificat	ti <u>in bollo</u> di € 16,00 (o equivalente marca da bollo) oltre a € 0,52	
per diritti di	segreteria (cadauno).	4211484
per i certific	rati in carta semplice (rilasciati SOLO nel caso in cui sia prevista	14856e41
un'esenzione	e ai sensi della tabella B allegata al D.P.R. 26.10.1972 n. 642 o a	:: 5df1a24
leggi special	li): di € 0,26 per diritti di segreteria (cadauno).	Seria#
Gli importi	necessari dovranno essere inviati a mezzo di denaro contante,	NG CA
Assegno cir	colare non trasferibile (intestato	EC S.P.A
		ARUBAF
		esso Da:
		EILO Em
		IMARCE
		Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
Per richieder	re rilascio di certificazione IN ORIGINALE inviare:	Da: FED
	27	Firmatc

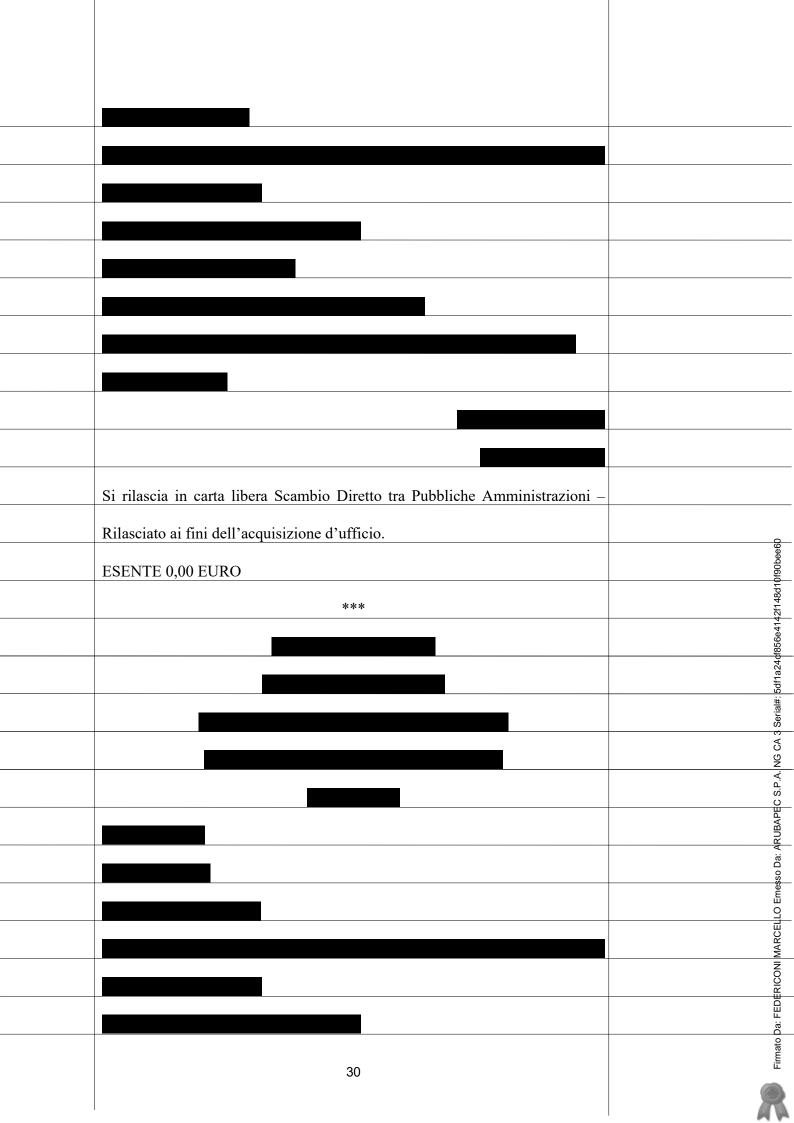


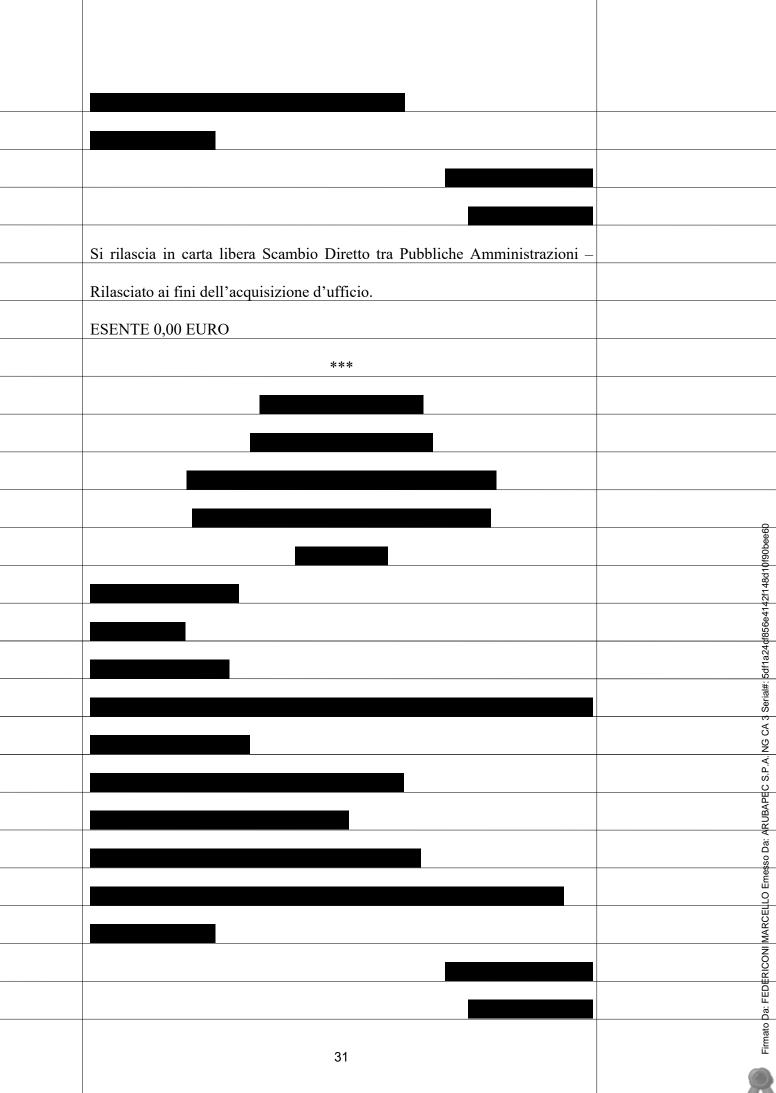
- richiesta scritta	
- copia del documento di identità del richiedente	
- busta già affrancata con indicato l'indirizzo del destinatario.	
Per richiedere la certificazione IN COPIA INFORMATICA inviare	
- richiesta scritta	
- copia del documento di identità del richiedente	
- copia del bonifico effettuato	
Distinti saluti	
D'ORDINE DEL SINDACO	
D ORDINE DELI SILIDITES	
(Firma autografa ai sensi dell'art. 3 d.lgs. n. 39/1993)	
(Firma autografa at sensi den art. 3 d.igs. ii. 39/1993) ***	00beee60
	2f148d1@f90bee6D
LIEFICIO DI STATO CIVILE	Serial#: 5df1a24df856e414
UFFICIO DI STATO CIVILE	erial#: 50
ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI	NG CA 3
MATRIMONIO	S.P.A.
il giorno	BAPEC :
	Da: ARL
	Emesso
	RCELLO
hanno contratto matrimonio:	SON MA
altri nomi:	FEDERIC
	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.
28	Firm



come risulta dall'atto Nr. 212 - Parte II - Serie A/ - Anno 1963	
ANNOTAZIONI	
ANNOTAZIONI Gli sposi con atto n.	
on sposi con auto n.	
Esente da imposta di bollo ai sensi dell'art. 7, comma 5°, della legge 29	
dicembre 1990, n. 405.	
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica	<u>0</u> -
amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.	3d10f90be
Diritti:	984142114
	1a24df856
	Serial#: 5d
***	NG CA 3
	C S. P.A.
	ARUBAPE
	nesso Da:
Sulla base delle risultanze degli Atti anagrafici	כבורס בי
si certifica che	SONI
	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
	imato Da:
29	<u></u>









Si rilascia in carta libera Scambio Diretto tra Pubbliche Amministrazioni –	
Rilasciato ai fini dell'acquisizione d'ufficio.	
ESENTE 0,00 EURO	

In data 17/12/2018, veniva effettuato il sopralluogo con il custode giudiziario	
della G.I.V.G, il cui verbale viene di seguito riportato.	
"ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE	
VERBALE DI SOPRALLUOGO CON C.T.U.	
TRIBUNALE DI VARESE GIUDICE: Dott.ssa Lo Giudice H.M.R.	
Proc. Esec. N. 86/16 C\	
Il sottoscritto MAROCCO THOMAS incaricato dell'Istituto Vendite	
Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 e	0
ss cpc, procedeva, in data 17/12/2018 alle ore 15:00 all'incarico ricevuto,	10f90bee
accompagnando l'esperto nominato Geom. Federiconi in via Caracciolo 52 e	42f148d
assistendolo nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di	rdf856e41
stima.	5df1a24
NOTE	Serial#:
Alla presenza del sig.	NG CA 3
L'esperto nominato svolgeva regolarmente le necessarie operazioni peritali	C S.P .A.
senza alcuna difficoltà. Il rinvenuto mostrava la massima collaborazione e	RUBAPF
disponibilità al Custode Giudiziario venendo informato di tutte le	sso Da: A
responsabilità e doveri riguardanti l'occupazione di un immobile pignorato ed	пГО Еме
oggetto di esecuzione, anche in merito agli accessi in loco con eventuali	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
possibili acquirenti interessati alla visione dei locali.	ERICONI
Veniva altresì informato il rinvenuto che è Sua facoltà ai sensi dell'art. 495	Da: FEDI
32	Firmato



c.p.c. allo scopo di evitare la vendita forzata, di versare un importo pari ad 1/5	
dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un	
massimo di 36 rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa	
istanza sia proposta entro l'udienza già fissata ex Art. 569 c.p.c. La vendita	
dei locali potrà essere quindi evitata solo con la richiesta di sospensione	
concordata ex art. 624 bis c.p.c.	
Il presente verbale veniva chiuso alle ore 15:30	

ATTO DI PROVENIENZA	
Si riportano gli estremi dell'atto di provenienza, che si allega in copia alla	
presente relazione peritale.	
AGENZIA ENTRATE	
Direzione Provinciale di VARESE	(90)bee6
Ufficio provinciale – Territorio	42f148d1@f90bee6D
Servizio di Pubblicità Immobiliare	1856e414
Ministero delle Finanze – Conservatoria di VARESE	5df1a24d
Trascrizione – Registro generale n. 8110 - Registro particolare n. 6592 del	Serial#:
20/07/1983 - Rep. N. 34609.	NG CA
****	0.8 P. A.
INDAGINI CATASTALI	RUBAPE
Acquisita la documentazione richiesta, il sottoscritto Perito Estimatore dopo	so Da: AF
aver compiuto un accurato rilievo tecnico dei luoghi oggetto di esecuzione, ha	O-C
proceduto ad eseguire un dettagliato esame dell'intestazione del complesso	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41.
immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Varese, così si è potuto	RICONIA
procedere alla verifica dell'intestazione, della consistenza ed infine della	a: FEDE
	irmato D
33	



verifica planimetrica catastale dell'unità abitativa.	
Per chiarezza, vengono qui di seguito riportate le visure reperite.	
AGENZIA ENTRATE	
Direzione Provinciale di Varese	
Ufficio Provinciale - Territorio	
Servizi Catastali	
Visura storica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al	
13/11/2018	
Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)	
Provincia di VARESE	
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 503	0998
INTESTATO	42f148d10f90bee6D
	11421148
	4 df856e
Unità immobiliare dal 21/02/2018	:: E 5d1a2
N. DATI IDENTIFICATIVI	3 Serial#
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	NG CA
1 MA 2 1897 503	O. O
DATI DI CLASSAMENTO	RUBAPE
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	sso Da: A
C/2 1 120 m ² Totale: 135 m ² Euro 111,55	LO Eme
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del	MARCEL
21/02/2018 protocollo n. VA0021818 in atti dal 21/02/2018 VARIAZIONE	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41
DI CLASSAMENTO (n. 7511.1/2018).	a: FEDE
	irmato D
34	ш.



Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1;		
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data		
di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)		
Mappali Terreni Correlati		
Sezione G - Foglio 9 - Particella 1848		_
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3307		_
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3308		
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2017		
N. DATI IDENTIFICATIVI		
Sezione Urbana Foglio Particella Sub		
1 MA 2 1897 503		
DATI DI CLASSAMENTO		<u></u>
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita		
C/2 1 120 m ² Totale: 135 m ² Euro 111,55	11421148	_
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.		
VA0019612 in atti dal 21/02/2017 DIVISIONE (n. 3971.1/2017).		
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1;	A 3. Seria	,
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)		!
Situazione degli intestati dal 20/02/2017)
N. DATI ANAGRAFICI		
		<u> </u>
		<u>.</u>
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60	
35	E E	



VA0019612 in atti dal 21/02/2017 Registrazione: DIVISIONE (n.	
3971.1/2017)	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal	
09/11/2015	
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
A/3 4 9 vani Totale: 235 m ² Euro 1.045,83	
Totale escluse aree	
scoperte**: 233 m²	
DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura)190bee6
dei dati di superficie.	21148d1(
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	f856e414
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	5df1a24c
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013	Serial#:
N. DATI IDENTIFICATIVI	NG CA 3
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	C S. P.
1 MA 2 1897 6	RUBAPE
DATI DI CLASSAMENTO	sso Da: A
Categoria Classe Consistenza Rendita	LO Eme
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	MARCEI
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
14/08/2013 protocollo n. VA0134936 in atti dal 14/08/2013 VARIAZIONE	Da: FEDI
36	Firmato



DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39842.1/2013)	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2002	
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1986 protocollo n. 173892	
in atti dal 30/05/2002 SOPRAELEVAZIONE (n. 2301.1/1986).	<u>Q</u>
Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano:	d10f90be
S1-1-2;	41427148
Annotazioni mod. 58 n.4324	24df856e
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001	#: 5df1a.
N. DATI IDENTIFICATIVI	A 3 Seria
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	NPEC S.F
DATI DI CLASSAMENTO	a: ARUBA
Categoria Classe Consistenza Rendita	o Di Besso Di
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83/L. 2.025.000	DELLO E
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	ONI MARG
in atti dal 12/02/2001 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: Sdf1a24df856e4142f148d10f90bee6b
(n. 1676.1/1986).	эto Da: FI
37	Firms



Indirizzo VIA CARACCIOLO n. 52 piano: 1-S1;	
Notifica 49748/2001 Partita - Mod.58 -	
Annotazioni mod. 58 n.4324	
Situazione degli intestati dal 18/06/1986	
N. DATI ANAGRAFICI	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	
in atti dal 12/02/2001 Registrazione: AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO	
E FUSIONE (n. 1676.1/1986).	
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili	0
soppressi, originari del precedente:	10f90bee
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 1	142f148d
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 2	4 df856e4
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1847 subalterno 4	#: 5df1a2
Unità immobiliari n. 1	v 3 Seriali
Visura telematica	A. NG CA
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria	а' О
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte	: ARUBA
pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"	nesso Da
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).	ELLO EM
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013). ***	NI MARCELLO Em
	DERICONI MARCELLO EM
***	to Da: FEDERICONI MARCELLO Em
*** AGENZIA ENTRATE	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10f90bee60



Ufficio Provinciale - Territorio	
Servizi Catastali	
Visura storica per	immobile
Situazione degli atti informatizzati da	all'impianto meccanografico al
13/11/2018	
Dati della richiesta Comune di VARESE ((Codice: L682)
Provincia di VARESE	
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio:	2 Particella: 1897 Sub.: 6
Unità immobiliare soppressa dal 21/02/20	017
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana Foglio Particel	lla Sub
1 MA 2 1897	6
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE	del 20/02/2017 protocollo n.
VA0019612 in atti dal 21/02/2017 DIVISIO	ONE (n. 3971.1/2017)
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	24¢f856e.
La soppressione ha originato e/o variato i seg	guenti immobili:
- Sez. urb. MA foglio 2 particella 1897 sub	b. 501
- Sez. urb. MA foglio 2 particella 1897 sub	b. 502
- Sez. urb. MA foglio 2 particella 1897 sub	b. 503
Mappali Terreni Correlati	a. ARUB.
Sezione G - Foglio 9 - Particella 1848	O ossenii
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3307	CEILLO E
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3308	ON MAR
Situazione dell'unità immobiliare dal 09/1	del 20/02/2017 protocollo n. DNE (n. 3971.1/2017) Eguenti immobili: b. 501 b. 502 b. 503 ANGUETE CONTROLL
N. DATI IDENTIFICATIVI	ato Da: F
39	<u> </u>



0.
0f90bee6
42f148d1
df856e41.
5df1a24
Serial#:
NG CA
C S P. A.
ARUBAP
esso Da:
ELLO Em
II MARCE
Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
o Da: FEE
Firmat



Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1986 protocollo n. 173892	
in atti dal 30/05/2002 SOPRAELEVAZIONE (n. 2301.1/1986).	
Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano:	
S1-1-2;	
Annotazioni mod. 58 n.4324	
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001	
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	С9eeqQ
1 MA 2 1897 6	.6e4142f148d10f90bee6b
DATI DI CLASSAMENTO	356e4142
Categoria Classe Consistenza Rendita	df1a24df
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83/L. 2.025.000	Serial#: 5
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	ig CA
in atti dal 12/02/2001 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE	S. A.
(1676 1/1096)	UBAPEC
Indirizzo VIA CARACCIOLO n. 52 piano: 1-S1;	o Da: AR
	S Emess
Notifica 49748/2001 Partita - Mod.58 -	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df85
Situazione degli intestati dal 18/06/1986	CONI
N. DATI ANAGRAFICI	FEDERAL RANGE REPORT NAMED REPO
	mato Da:
<u>/1</u>	ΪΞ



DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	
in atti dal 12/02/2001 Registrazione: AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO	
E FUSIONE (n. 1676.1/1986).	
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili	
soppressi, originari del precedente:	
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 1	
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 2	
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1847 subalterno 4	
Unità immobiliari n. 1	
Visura telematica	0
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria) 190bee6
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte	2/148410
pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"	8566414
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).	odf1a24d
***	Serial#: 5
AGENZIA ENTRATE	IG CA 33
Direzione Provinciale di Varese	ر ج ج
	JBAPEC
Ufficio Provinciale - Territorio	Da: ARU
Servizi Catastali	Emesso
Visura storica per immobile	SCEILLO
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al	ONI MAF
13/11/2018	EDERIC
Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
42	Firma



Provincia di VARESE		
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 7		
INTESTATO		
		_
Unità immobiliare dal 09/11/2015		_
N. DATI IDENTIFICATIVI		_
Sezione Urbana Foglio Particella Sub		_
1 MA 2 1897 7		_
DATI DI CLASSAME NTO		_
		_
·		
A/3 3 2,5 vani Totale: 48 m² Euro 245,32 Totale escluse aree	Q 9əəq0	_
	.4142f148d1\$f90bee6D	_
scoperte**: 48 m ²	56e4142f	_
DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura	11a24df8E	_
dei dati di superficie.	srial#: 5dt	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;	0.0 A 3.0 C.0 A	
Notifica 49749/2001 Partita - Mod.58 -	. P. A. NG	_
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	BAPEC 8	_
Mappali Terreni Correlati	Da: ARUI	_
Sezione G - Foglio 9 - Particella 1848	о – Е — — — — — — — — — — — — — — — — — — —	_
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3307	сенго	_
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3308	ONI MAF	_
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e	_
N. DATI IDENTIFICATIVI	ato Da: F	
43	E L	



Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 7	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	
A/3 3 2,5 vani Euro 245,32	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del	
14/08/2013 protocollo n. VA0134937 in atti dal 14/08/2013 VARIAZIONE	
DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39843.1/2013)	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;	
Notifica 49749/2001 Partita - Mod.58 -	
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001	9
N. DATI IDENTIFICATIVI) (090bee
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	42114841
1 MA 2 1897 7	4856e41
DATI DI CLASSAMENTO DATI	5011a24
Categoria Classe Consistenza Rendita	3 Serial#
A/3 3 2,5 vani Euro 245,32/L. 475.000	NG CA
DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE	G S. P. A. P.
del 18/06/1986 protocollo n. 49744 in atti dal 12/02/2001 UNITA'	ARUBAP
AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.1677.1/1986)	esso Da:
Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano:	ILLO Em
T-S1;	IMARCE
Notifica 49749/2001 Partita - Mod.58 -	FRICON
Annotazioni mod. 58 n.4324	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
44	Firmatc



Situazione degli intestati dal 18/06/1986	
N. DATI ANAGRAFICI	
DATI DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI	
CORTE del 18/06/1986 protocollo n. 49744 in atti dal 12/02/2001	
Registrazione: UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.	
1677.1/1986).	
Unità immobiliari n. 1	
Visura telematica	
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria	9-
** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte	10f90bee
pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"	1421148d
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).	1df856e4
***	: 5df1a2º
AGENZIA ENTRATE	3 Serial#
Direzione Provinciale di Varese	NG CA
Ufficio Provinciale - Territorio	S. 9. 9. 4. 9. 6. 7. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9. 9.
Servizi Catastali	RUBAPE
Visura storica per immobile	sso Da: A
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al	LO Eme
13/11/2018	MARCEL
Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682G)	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
Sezione di MASNAGO (Provincia di VARESE)	Da: FEDI
45	Firmato
40	



Catasto Terreni Foglio: 9 Particella: 3308		
Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico con atto		
del 20/06/1983		
N. DATI IDENTIFICATIVI		
Foglio Particella		
1 9 3308		
DATI CLASSAMENTO		
Qualità Superficie(m²) ha are ca		
ENTE URBANO 02 80		_
DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 20/06/1983 in atti dal		_
30/01/1991 CARLO DE MOJANA DI (n. 925683)		_
Notifica Partita 1		<u></u>
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:	500	I VISODEC
- foglio 9 particella 1848 - foglio 9 particella 3307	250	2+-141-
Mappali Fabbricati Correlati	A de Co	-900001
Sezione – Sez. Urb MA - Foglio 2 - Particella 1848	() () () () () () () () () ()	#. Dui 192
Sezione – Sez. Urb MA - Foglio 2 - Particella 1897		ال ال الا
Sezione – Sez. Urb MA - Foglio 2 - Particella 3307	, C)) ! !
Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto	۵ ۷	۲ 5 -
meccanografico	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	הטטלה :
N. DATI IDENTIFICATIVI		IIGASO LA
Foglio Particella	ធំ <u>C</u> 	יַבוּרָּכְ רַכְ
1 9 1848	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \) עלאו ארלאו
DATI CLASSAMENTO		TITITIATO DA: TEDETALOON MAANCELLO ETITESSO DA: ANOBATEIO 6.T.A. NG CA 6 OGITAF. DOI 18244000004 1421400 IQISODGEOD
Qualità Superficie(m²) ha are ca	: : :	ווס עמ. בי
46	i i]
		466



ENTE URBANO 12 80	
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 03/12/1984	
Notifica Partita 1	
Unità immobiliari n. 1	
Visura telematica	

AGENZIA ENTRATE	
Direzione Provinciale di Varese	
Ufficio Provinciale - Territorio	
Servizi Catastali	
Visura storica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al	0
13/11/2018	
Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)	1427148d
Provincia di VARESE	4df856e4
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 501	#: 5d1a2
INTESTATO	v 3 Seriali
	A. NG CA
	a. O
Unità immobiliare dal 21/02/2018	ARUBAL
N. DATI IDENTIFICATIVI	nesso Da
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	EI CO
1 MA 2 1897 501	NI MARC
DATI DI CLASSAMENTO	DERICO
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
47	Fima



A/2 6 7,5 vani Totale: 187 m² Euro 1.394,43	
Totale escluse aree	
scoperte**: 184 m² DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del	
21/02/2018 protocollo n. VA0021818 in atti dal 21/02/2018 VARIAZIONE	
DI CLASSAMENTO (n. 7511.1/2018).	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data	
di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)	
Mappali Terreni Correlati	
Sezione G - Foglio 9 - Particella 1848	
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3307	098
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3308	10190 bee
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2017	42f148d
N. DATI IDENTIFICATIVI	f856e41
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	5df1a240
1 MA 2 1897 501	Serial#:
DATI DI CLASSAMENTO	NG CA 3
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	S.P.A.
A/2 6 7,5 vani Totale: 187 m² Euro 1.394,43	UBAPE
Totale escluse aree	o Da: AR
scoperte**: 184 m ²	O Emess
-	ARCELLO
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.	NOO
VA0019612 in atti dal 21/02/2017 DIVISIONE (n. 3971.1/2017).	FEDERIK
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
48	Firm



Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)	
Situazione degli intestati dal 20/02/2017	
N. DATI ANAGRAFICI	
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.	
VA0019612 in atti dal 21/02/2017 Registrazione: DIVISIONE (n.	
3971.1/2017).	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal	
09/11/2015	
N. DATI IDENTIFICATIVI	0
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	d1()f90be
1 MA 2 1897 6	41427148
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
A/3 4 9 vani Totale: 235 m ² Euro 1.045,83	A 3 Serie
Totale escluse aree	
scoperte**: 233 m²	APEC S.F
DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura	a: ARUBA
dei dati di superficie.	inesso D
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	CEITO E
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	ONI MAR
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
N. DATI IDENTIFICATIVI	lato Da: F
49	Ë



Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del	
14/08/2013 protocollo n. VA0134936 in atti dal 14/08/2013 VARIAZIONE	
DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39842.1/2013)	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2002	09000
N. DATI IDENTIFICATIVI	8d10f900
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	e4142f14
1 MA 2 1897 6	a24ď856
DATI DI CLASSAMENTO	al#: 5df1;
Categoria Classe Consistenza Rendita	CA 3 Seri
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	. A.
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1986 protocollo n. 173892	APEC S.F.
in atti dal 30/05/2002 SOPRAELEVAZIONE (n. 2301.1/1986).	a: ARUB/
Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano:	nesso Di
S1-1-2;	cento e
Annotazioni mod. 58 n.4324	ONI
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001	EDERICC
N. DATI IDENTIFICATIVI	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
50	Firm



Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83/L. 2.025.000	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	
in atti dal 12/02/2001 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE	
(n. 1676.1/1986).	
Indirizzo VIA CARACCIOLO n. 52 piano: 1-S1;	
Notifica 49748/2001 Partita - Mod.58 -	
Annotazioni mod. 58 n.4324	
Situazione degli intestati dal 18/06/1986	Q9e
N. DATI ANAGRAFICI	110190 bе
	.4142f148d10f90bee6D
	24 df856e-
	#: 5df1a
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	A 3 Seria
in atti dal 12/02/2001 Registrazione: AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO	.A. NG C
E FUSIONE (n. 1676.1/1986).	NPEC S.P
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili	a: ARUBA
soppressi, originari del precedente:	messo Do
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 1	CEILO E
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 2	ONI MAR
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1847 subalterno 4	EDERICC
Unità immobiliari n. 1	Firmato ba: FED∉RICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e
51	Firm



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).	

AGENZIA ENTRATE	
Direzione Provinciale di Varese	
Ufficio Provinciale - Territorio	
Servizi Catastali	
Visura storica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al	09
13/11/2018	42f148d10f90bee60
Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)	42714841
Provincia di VARESE	
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 502	50f1a24
INTESTATO	Serial#:
	NG CA 3
	O S P S P S P S P S P S P S P S P S P S
Unità immobiliare dal 21/02/2018	RUBAPE
N. DATI IDENTIFICATIVI	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	LO Emes
1 MA 2 1897 502	MARCEU
DATI DI CLASSAMENTO	RICON
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	a: FEDE
	imato D
52	R



C/6 9 20 m ² Totale: 17 m ² Euro 97,09	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del	
21/02/2018 protocollo n. VA0021818 in atti dal 21/02/2018 VARIAZIONE	
DI CLASSAMENTO (n. 7511.1/2018).	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1;	
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data	
di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).	
Mappali Terreni Correlati	
Sezione G - Foglio 9 - Particella 1848	
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3307	
Sezione G - Foglio 9 - Particella 3308	
Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2017	9
N. DATI IDENTIFICATIVI	ф.
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	4211480
1 MA 2 1897 502	rdf856e41
DATI DI CLASSAMENTO	:: 5df1a24
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	3 Serial#
C/6 9 20 m ² Totale: 17 m ² Euro 97,09	NG CA
DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.	EC S. P. A.
VA0019612 in atti dal 21/02/2017 DIVISIONE (n. 3971.1/2017).	ARUBAP
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1;	esso Da:
Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).	II O Em
Situazione degli intestati dal 20/02/2017	II MARCE
N. DATI ANAGRAFICI	FRICON
	irmato Da: FEDERICONI MARCELLO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d1(0f90bee6b
	irmato



DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.	
VA0019612 in atti dal 21/02/2017 Registrazione: DIVISIONE (n.	
3971.1/2017).	
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal	
09/11/2015	
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
A/3 4 9 vani Totale: 235 m ² Euro 1.045,83	
Totale escluse aree	H 48d1∮f
scoperte**: 233 m ²	5664142
DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura	úf1a24df€
dei dati di superficie.	Serial#: 56
	G CA 3 5
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	9.9 A. N.
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	UBAPEC
Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013	o Da: AR
N. DATI IDENTIFICATIVI	O Emesso
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	ARCELL
1 MA 2 1897 6	ICONI W
Cotagoire Class Consistence Parality	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d1φf90bee6b
Categoria Classe Consistenza Rendita	mato Da:
54	Ē.



A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del	
14/08/2013 protocollo n. VA0134936 in atti dal 14/08/2013 VARIAZIONE	
DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 39842.1/2013).	
Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;	
Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324	
Situazione dell'unità immobiliare dal 30/05/2002	
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 6	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	099
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83	10f90be
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1986 protocollo n. 173892	11421148
in atti dal 30/05/2002 SOPRAELEVAZIONE (n. 2301.1/1986).	4df856e4
Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano:	#: 5df1a2
S1-1-2;	7.3 Serial
Annotazioni mod. 58 n.4324	A NG C
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001	PEC S.P.
N. DATI IDENTIFICATIVI	: ARUBA
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	nesso Da
1 MA 2 1897 6	EITO EN
DATI DI CLASSAMENTO	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
Categoria Classe Consistenza Rendita	D∉RICO.
A/3 4 9 vani Euro 1.045,83/L. 2.025.000	o. Da: FE
55	Firma



	_
	_
	_
09	
10f90bee	_
142f148d	_
ldf856e4′	_
: 5df1a2²	_
3 Serial#	
NG CA	_
EC S.P.A	_
ARUBAP	
esso Da:	_
LLO Eme	_
MARCE	_
ERICON	_
Da: FED	
Firmato	
_	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Eme\$so Da: ARUBAPĘC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24dt856e4142f148d1φf90bee6β



AGENZIA ENTRATE	
Direzione Provinciale di Varese	
Ufficio Provinciale - Territorio	
Servizi Catastali	
Visura storica per immobile	
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al	
13/11/2018	
Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)	
Provincia di VARESE	
Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 5	
INTESTATO	09
	 0f90bee
	4211484
Unità immobiliare dal 09/11/2015	d856e41
N. DATI IDENTIFICATIVI	:: 5df1a24
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	3 Serial#
1 MA 2 1897 5	NG CA
DATI DI CLASSAMENTO	PEC S.P./
Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	ARUBAF
A/3 3 5 vani Totale: 88 m² Euro 490,63	esso Da:
Totale escluse aree	EITO EM
scoperte**: 84 m²	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura	DERICON
dei dati di superficie.	O Da: FEI
57	Firmat



Indirizzo VIA FRANCESO	CO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;	
Annotazioni di immobile:	mod. 58 n.4324	
Mappali Terreni Correlati		
Sezione G - Foglio 9 - Par	ticella 1848	
Sezione G - Foglio 9 - Par	ticella 3307	
Sezione G - Foglio 9 - Par	ticella 3308	
Situazione dell'unità imm	obiliare dal 14/08/2013	
N. DATI IDENTIFIC	ATIVI	
Sezione Urbana	Foglio Particella Sub	
1 MA	2 1897 5	
DATI DI CLASSA	MENTO	
Categoria Classe	Consistenza Rendita	
A/3 3	5 vani Euro 490,63	d10f90be
DATI DERIVANTI I	OA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del	4142f148
14/08/2013 protocollo n. V	A0134935 in atti dal 14/08/2013 VARIAZIONE	
DI TOPONOMASTICA RI	CHIESTA DAL COMUNE (n.39841.1/2013).	ıl#: 5df1a
Indirizzo VIA FRANCESO	CO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;	S Serie
Annotazioni di immobile:	mod. 58 n.4324	N. A. O.
Situazione dell'unità imm	obiliare dal 30/05/2002	— — — — — — — — — — — — — — — — — — —
N. DATI IDENTIFIC	ATIVI	a: ARUB/
Sezione Urbana	Foglio Particella Sub	o D Sesson
1 MA	2 1897 5	CELLO
DATI DI CLASSA	MENTO	ONI MAR
Categoria Class	e Consistenza Rendita	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
A/3 3	5 vani Euro 490,63	ato Da: Fi
	58	Firm



DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 06/09/1986 protocollo n. 173882	
in atti dal 30/05/2002 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE CATASTALE (n.	
2302.1/1986).	
Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano:	
T-S1;	
Annotazioni mod. 58 n.4324	
Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/2001	
N. DATI IDENTIFICATIVI	
Sezione Urbana Foglio Particella Sub	
1 MA 2 1897 5	
DATI DI CLASSAMENTO	
Categoria Classe Consistenza Rendita	9
A/3 3 5 vani Euro 490,63/L. 950.000	10f90bee
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	142f148d
in atti dal 12/02/2001 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE	tdf856e4`
(n. 1676.1/1986).	:5df1a2 ^k
Indirizzo VIA CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;	3 Serial#
Notifica 49747/2001 Partita - Mod.58 -	NG CA
Annotazioni mod. 58 n.4324	C S.P.A
Situazione degli intestati dal 18/06/1986	ARUBAPI
N. DATI ANAGRAFICI	sso Da: ,
	LO Eme
	MARCEI
	NICON
DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 18/06/1986 protocollo n. 49741	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
	Firmato
59	



in atti dal 12/02/2001 Registrazione: AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO	
E FUSIONE (n. 1676.1/1986).	
Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili	
soppressi, originari del precedente:	
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 1	
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1897 subalterno 2	
- sezione urbana MA foglio 2 particella 1847 subalterno 4	
Unità immobiliari n. 1	
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).	0f90bee6
****	42f148d10f90bee6D
INDAGINI IPOTECARIE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO	
<u>DI VARESE</u>	5df1a24
Come fase iniziale, è stato operato un controllo presso l'Ufficio competente	S Serial#:
dell'Agenzia del Territorio.	NG CA
Nella fase operativa, si è proceduto ad eseguire la verifica degli atti esistenti	G S.P.A
nel fascicolo di causa. Lo stato di rispondenza ha posto il sottoscritto a	4RUBAPI
riportare nella presente relazione il contenuto dei documenti.	sso Da: /
TRIBUNALE DI VARESE	LLO Eme
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	MARCE
La Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni, con sede	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41
in Sondrio alla Piazza Garibaldi n. 16, iscritta all'Albo delle Banche al n. 842	Da: FED
60	Firmato



e Capogruppo del Gruppo Bancario Banca Popolare di Sondrio, iscritta	
all'Albo dei Gruppi Bancari al n. 5696.0 – iscritta al Registro delle Imprese di	
Sondrio numero d'iscrizione e codice fiscale 00053810149, in persona dei	
suoi procuratori, Signor Luigino Negri e Gianfranco Piraino, rappresentata e	
difesa dall'Avv. Geremia Anzovino del Foro di Monza (Codice Fiscale	
NZVGRM71B23A783K), Telefax 039.23.25.210, posta elettronica certificata	
geremia@monza.pecavvocati.it, come da procura allegata in via telematica al	
decreto ingiuntivo n. 1020/2015 -2548/2015 del Tribunale di Varese ed	
elettivamente domiciliata presso il suo studio in Villasanta (MB) alla Via	
Angelo Farina n. 15;	
premesso che:	
- con atto di precetto notificato in data 19/01/2016,	9
	0f90bee6
	4211484
	d856e41
di pagare, entro e non oltre dieci giorni dalla notifica del precetto, la	5df1a24
complessiva somma di € 103.216,19, oltre interessi al tasso del 3,766% dal	3 Serial#
17/3/2015 sulla somma di € 98.581,28, sino al saldo effettivo, oltre alle spese	NG CA
per l'imposta di registro del suddetto decreto ingiuntivo, pari ad € 400,00 ed	EC S.P.A
oltre ad € 9,60 per la notifica del precetto, con espressa avvertenza e diffida	ARUBAP
che in mancanza di pagamento entro detto termine si sarebbe proceduto ad	ssso Da:
esecuzione forzata;	E
	ГСО
- tale intimazione è rimasta senza esito, non avendo i debitori provveduto al	I MARCEULO
- tale intimazione è rimasta senza esito, non avendo i debitori provveduto al pagamento della somma suddetta, dunque si	FRICONI MARCELLO
	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p



in virtù dei seguenti titoli esecutivi, già menzionati nell'atto di precetto:		
- decreto ingiuntivo n. 1020/2015 - 2548/2015 del Tribunale di Varese,		
pubblicato in data 27/07/2015, notificato e non opposto nei termini ed apposto		_
di formula esecutiva il 27/11/2015		
Ciò premesso		_
Il sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto al Tribunale di Varese		
ha pignorato		
i beni immobili di seguito descritti,		
Comune di Varese, sez. censuaria di Masnago – Via Ammiraglio		
Francesco Caracciolo 52		
- NCEU sez. MA, Foglio 2, mappale 1897, sub 5 cat. A3, Via Ammiraglio	_	
Francesco Caracciolo 52, vani 5, PT – S1;	42f148d10f90bee80	
- NCEU sez. MA, Foglio 2, mappale 1897, sub 6 cat. A3, Via Ammiraglio	27148d10	
Francesco Caracciolo 52, vani 9, PS1 – 1- 2;	856e414	
- NCEU sez. MA, Foglio 2, mappale 1897, sub 7 cat. A3, Via Ammiraglio	od11a24d	
Francesco Caracciolo 52, vani 2,5, PT – S1;	Serial#:	
- nct sezione Masnago, foglio 9, mappale 3308 are 02.80 ente urbano e	S CA	
promiscuo.		
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.	RUBAPE	
Villasanta (MB)/ Varese, 09 febbraio 2016.	so Da: A	
Avv. Geremia Anzovino	E B B B B B B B B B B B B B B B B B B B	
*****	ARCEILL	
"Agenzia delle Entrate	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41	_
	π Ευσυμαίου Ευσυμα Ευσυμαίου Ευσυμα Ε	_
Ufficio Provinciale di VARESE -Territorio	nato Da:	
62	Ë	



Servizio di Pubblicità Immobiliare	
NOTA DI TRASCRIZIONE	
Registro generale n. 4509	
Registro particolare n. 3181	
Presentazione n. 3 del 22/03/2016	
Sezione riservata all'Ufficio	
Liquidazione totale € 299.00 imposta di bollo € 59.00	
Imposta ipotecaria € 200.00 sanzioni amministrative -	
Tassa ipotecaria € 40.00	
Eseguita la formalità	_
Somma pagata € 299.00 (duecentonovantanove/00)	_
Ricevuta/Prospetto di cassa n. 4494	0
Protocollo di richiesta VA 25644/1 del 2016	10f90bee
Il Conservatore	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
Conservatore CAMPANIELLO RAFFAELE	1485664.
Sezione A – Generalità	:: 5df1a2²
Dati relativi al titolo	3 Serial#
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO	O C A
Data 04/03/2016 Numero di repertorio 783	EC S.P.
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VARESE	ARUBAP
Codice fiscale 80100530122	sso Da:
Sede VARESE (VA)	ш СПСС
Dati relativi alla convenzione	II MARCE
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE	DERICON
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	Da: FEC
63	Firmate



Voltura catastale automatica NO		
Altri dati		
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, B e C		
Richiedente AVITALIA SRL		
Indirizzo VILLASANTA – VIA FARINA N. 15		
Dati riepilogativi		
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1		
Sezione B - Immobili		
Unità negoziale n. 1		
Immobile n. 1		
Comune di L682- VARESE - (VA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana		
MA Foglio 2 Particella 1897 Subalterno 5 Natura A3 – ABITAZIONE DI		<u> </u>
TIPO ECONOMICO Consistenza 3 vani Indirizzo VIA AMMIRAGLIO		11019UDet
F. CARACCIOLO N. civico 52 Piano T – S1		414211400
Immobile n. 2		24 (TB3 be
Comune di L682– VARESE – (VA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana		11#: 501 a.
MA Foglio 2 Particella 1897 Subalterno 6 Natura A3 – ABITAZIONE DI		A 3 Serie
TIPO ECONOMICO Consistenza 9 vani Indirizzo VIA AMMIRAGLIO		7. A. 2. A. 2. A.
F. CARACCIOLO N. civico 52 Piano S112		APEC V.
Immobile n. 3		Ja: ARUD
Comune di L682 – VARESE – (VA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana		Emesso L
MA Foglio 2 Particella 1897 Subalterno 7 Natura A3 – ABITAZIONE DI		ACELLO.
TIPO ECONOMICO Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA AMMIRAGLIO		NO N
F. CARACCIOLO N. civico 52 Piano T – S1		PEUER:
Immobile n. 4		Firmato Da: FED#RICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sena#: bd11a24dtb56641421148d1019Ubee60
64	ť	Ē



Comune di L682– VARESE – (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella	
3308 Natura EU – ENTE URBANO Consistenza 2 are 80 centiare	
Sezione C – Soggetti	
A favore	
Soggetto n. 1	
Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE DI SONDRIO –	
SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI	
Sede SONDRIO (SO)	
Codice Fiscale 00053810149	
Relativamente all'unità negoziale n. 1	
Per il diritto di PROPRIETÀ	
Per la quota di 1/1	<u>Q</u>
Contro	4142f148d10f90bee6D
	11421148
	.4⊄856e
	#: <mark>5</mark> df1a2
	A 3 Serial
	A. NG C
	д О О
	ARUBA
SEZIONE D – Ulteriori informazioni	nesso Da
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare	ELLO En
CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.	N MARC
Nota di Trascrizione Registro Particolare 3181 del 22/03/2016	Firmato Da: FED∉RICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e
(Verbale di pignoramento di immobili)	o Da: FE
65	Fimat



Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. per il periodo 22/03/1996 – 22/03/2016 , sui beni		
pignorati gravano le seguenti formalità:		
Nota 0726 VERBALE DI OIGNORAMENTO IMMOBILI		
		—
Data presentazione 22/03/2016 Registro generale 4500		
Registro generale 4509		
Registro particolare 3181		
CAMPANIELLO PAFEAELE		
CAMPANIELLO RAFFAELE *****		—
		—
Dott.ssa SIMONA GUERRA		—
NOTAIO		
Via Libertà n. 20 – 20092 CINISELLO B.MO (MI)	:	Deeph
Codice Fiscale GRRSMN67E67F839J		48a1⊎rsı —
Partita IVA 06990180637		6414211
CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.		24401850
TRIBUNALE DI VARESE	 	#: Dar.
Procedura esecutiva immobiliare promossa dalla BANCA POPOLARE DI		A G Verie
SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in		۸ ۱ ۲
Sondrio (SO), cf 00053810149,		Д ОП Г.
, in virtù del		AKUBA —
pignoramento trascritto in data 22/03/2016 ai nn. 4509/3181 presso l'Agenzia		iesso Da
delle Entrate ufficio prov. di VARESE.	(
Io sottoscritta d.ssa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo iscritta		IIMARC 1
presso il Collegio Notarile di Milano, esaminati i competenti registri catastali	(Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24dt656641421148d10t30bee60
ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione		Da: rei
66	į	FIFTH



dell'atto di pignoramento,		_
ATTESTO		
Quanto segue:		
1) BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE		
a) Descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento;		
Varese via Ammiraglio Caracciolo n. 52		
- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 5, cat. A3, vani 5, PT-		
S1;		_
- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 6, cat. A3, vani 9, PS1-		
1-2;		_
- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 7, cat. A3, vani 2,5,		
PT-S1;	099	<u></u>
NTC foglio 9, mappale 3308 are 02.80	21148d10f90bee60	
b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri		
catastali;	4df856e4	<u> </u>
Varese via Ammiraglio Caracciolo n. 52	5df1a2	5
- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 5, cat. A3, vani 5,	S. Serial	
Superficie Catastale totale mq 88 – Totale escluse aree scoperte mq 84,	O O O	; ;
rendita Euro 490,63, PT-S1;	OHO S.O.	; }
- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 6, cat. A3, vani 9,	ARUBAF	
Superficie Catastale totale mq 235 – Totale escluse aree scoperte mq 233,	esso Da:	}
rendita Euro 1.045,83, PS1 -1 - 2;	EI CO	
- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 5, cat. A3, vani 2,5,	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e414	
Superficie Catastale totale mq 48 – Totale escluse aree scoperte mq 48,	DERICON.	<u></u>
rendita Euro 245,32, PT-S1;) Da FE	; ;
67	Firmat	



- NTC foglio 9, mappale 3308 are 02.80 ente urbano e promiscuo.	
c) osservazioni: gli immobili sopra riportati identificati col mappale 1897,	
subb. 5 e 6 derivano da ampliamento – frazionamento e fusione del	
18/06/1986 n. 49741 degli originari subb. 1, 2 e 4. L'ente urbano al mappale	
3308 deriva da frazionamento del 20/06/1983 n. 925683 dell'originario	
mappale 1848.	
2) STORIA IPOTECARIA:	
Fino alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento gli immobili risultano	
come meglio si evince dalla seguente	
cronistoria:	
a) al ventennio gli immobili risultano di proprietà per atto	
divisionale del 20/06/1983 e repertorio n. 34609 del notaio Carlo de Mojana	
di Cologna, trascritto a Varese il 20/07/1983 ai nn. 8110/6592.	48d10f90
Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato	NG CA 3 Serial#∷5df1a24df856e4142f148d1φf90bee6p
oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:	a24¢f85€
1. Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 127.500,00 (centoventi	al#: 5df1;
settemilacinquecento) in data 29/05/2007 ai nn. 12832/3190 a favore	.A 3 Seri
della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni con	9 N
sede in Sondrio, cf 0005381149, domicilio ipotecario eletto in P.zza	PH O
Garibaldi n. 16, grava sui beni oggetto della	: ARUBA
procedura;	nesso De
2. Ipoteca giudiziale iscritta per l'importo di € 100.000,00 (centomila) in	енго ег
data 03/07/2009 ai nn. 12181/2690 a favore del Banco di Desio e della	MARG
Brianza Spa con sede in Desio, cf 01181770155,	DERICON
	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.
68	Firmatc



grava, tra gli altri, sui beni oggetto della		
procedura;		
3. Ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 86.812,21		
(ottantaseimilaottocentododici e ventuno) in data 25/11/2009 ai nn.		
21635/4902 a favore della Banca Popolare Commercio e Industria Spa		
con sede in Milano, cf 03910420961, domicilio ipotecario eletto in		
Varese c/o Avv Biancheri in Via Orrigoni n. 15.		
Grava, tra gli altri, sui beni oggetto della		
procedura;		
4. Ipoteca giudiziale iscritta per la somma di € 86.04,14		
(ottantasettemilaquattro e quattordici), in data 25/01/2013 ai nn.	341 <mark>0</mark> /90b	
1131/152 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per	24¢f856e4142f148d10f90bee6b	
Azioni con sede in Sondrio, cf 00053810149, domicilio ipotecario	a24df856	
eletto in Varese c/o Avv. Bucci in Via Marzorati n. 71/B.	rial#: 5df1	
, grava, tra gli altri, sui beni oggetto della procedura;	. С. А. З. С. С. А. З. С. С. А. З. С.	
Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/03/2016 ai nn.	S.P.A.A.	
4509/3181 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per		
Azioni con sede in Sondrio, cf 00053810149 e OSSERVAZIONI	o Da: AR	
Si precisa, ai fini della continuità delle trascrizioni richiesta dall'art. 2650 c.c.,	O Emess	
che per le successioni occorre che sia trascritta l'accettazione dell'eredità.	AARCELL	
Cinisello Balsamo, lì 23 maggio 2016.	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a	
****	Da: FEDE	
69	Firmato	
,		



CONSIDERAZIONI TECNICO ESTIMALI		
Consapevole del significato che normalmente assume l'evoluzione storica		_
nella ricerca estimale, si può affermare che l'estimo si pone nella tradizione		_
come fatto di "letteratura estimativa", ma deve essere tenuta in notevole		
considerazione una prospettiva del tutto nuova.		_
Infatti, per l'esame dei trattati realizzati con raccolta estimale, come quella di		_
Medici, del Serpieri, del Bellucci e quella di Lo Bianco, si può dire, avuto		
riguardo alla posizione negli studi di Estimo quanto segue.		_
Per merito di Arrigo Serpieri e continuatori come Medici, Famularo, Di Cocco		_
ed altri, si è formato un corpo dottrinale di Estimo, generale/metodologico,		_
sufficientemente armonico, sintetizzato dal Misseri, senza nulla trascurare		
nella valida fase operativa. Nel coordinamento operativo devono essere presi	G.	2
in esame "spazio" e tempo" perché, le matrici più disparate insorgono nei	14000	5
quesiti di stima. Essendo vettore lo scopo a ragione valida, si individuano gli	1409148	۲- ۱ <u>۶-</u> ۱
aspetti economici che si quantificano materialmente con metodo comparativo,	7 4885692)))
articolandosi in due procedimenti comunemente indicabili in sintetico,	# # 24500	
analitico e per capitalizzazione di redditi, calati in supposte condizioni di	o o	2
ordinarietà, con ritocco finale, mediante aggiunte o detrazioni.	O U)) [
Dall'analisi dei fatti nasce la pratica, dalla sintesi dei fatti nasce la teoria; la	Ω Ω	
prima è lo studio analitico della casistica, la seconda è lo studio sintetico di	481 A	; ; ;
essa. La teoria esprime in proporzioni, il frutto delle osservazioni sui singoli		2
casi; la pratica di conseguenza osserva in relazione alle predette proposizioni i	Ü. C	, (††, '
singoli casi; mentre quella si fonda sui principi, questa opera in conformità ai	Firmato Da: FEDFRICONI MARCEI I O Emesso Da: ARI IRAPEC S D.A. NG CA 3 Serial#: Setffa24#856e41427148410f90bee60	,
predetti. Siamo nell'attività dell'estimo e, con più precisione in quell'attività	CSI artic	7111
pratica di esso che si esplica nell'edilizia.	ξ 2	יי ביי
70	ë E	



Convinti dell'unicità della dottrina, non si concepisce un Estimo pratico		_
distinto da quello teorico e quindi, si intende presentare l'Estimo visto nella		
manifestazione applicativa. Una serie di esempi non può essere una		
rappresentativa di casi tipici, poiché la singolarità di ogni caso è tale che		
siamo costretti a ritenerlo difforme rispetto ad ogni altro che in similitudine lo		
precede e lo seguirà nel tempo. La similitudine dei casi non è, ad avviso dello		
scrivente, tale da poter permettere di fare un vero e proprio classamento se,		
non prendendo in considerazione raggruppamenti di vasta estensione, da cui		
non sarà lecito trarre il caso veramente tipico rappresentativo del		
raggruppamento stesso. Lo studio accurato stimola l'attitudine		
all'osservazione, alla critica, alla ricerca, all'indagine metodica,		
all'inquadramento del problema, all'impostazione della soluzione, alla chiara	G	
esposizione del giudizio, all'estrinsecazione della motivazione valutativa.	0f90beef	
Da questo esame, si deduce, ancora una volta, la rispondenza tra la teoria e la	1951 1951 1980 1	
pratica: come dalla prima ci si accosti alla seconda con opportuni adattamenti,	1856e41.	}
come la seconda si uniformi ai principi della prima e si constaterà come, il	5df a24	5
sottoscritto ha avuto modo di definire, che l'estimo è quella dottrina che	Serial#:	5
insegna a formulare giudizi di valore e a saperli motivare. Si deve riflettere	NG CA	;)
che nessun giudizio, in qualsiasi attività si adoperi, può oggettivarsi se non	9 0 0	; ;))
viene presentato nel clima della sua motivazione.	RUBAPE	: i
Indubbiamente, è l'espressione dell'Io operante; in quanto tale non può essere	so Da. A	; ;
soggettivo fino a quando non sarà riconosciuta la rispondenza qualitativa e	ë E C)
quantitativa al motivo che lo ha generato; diversamente non può che rimanere	MA MARCEI)
nella sua veste soggettiva, coerente alla sua natura.	Firmato Da: FEDIFRICONI MARCEI I O Emesso Da: ARUBAPEC S P.A. NG CA 3 Serial#: Edif1a24df856e41427148d10f90hee60)
E per intenderci: la motivazione del giudizio di stima non rende a priori	ж. НЕ	
	Firmato	
71		



oggettivo il giudizio stesso, ma offre la possibilità che lo diventi a posteriori,	
quando venga accettato nella sua formulazione.	
Quindi, l'estimo ha come la formulazione di giudizi motivati di valore, legati	
a beni economici, espressi in moneta, quale termine di equivalenza.	
Per bene economico, si intende tutto ciò che costituisce un'utilità ai	
fabbisogni dell'uomo.	
Può essere:	
- materiale, come la casa, i fondi rustici, ecc.;	
- strumentale, come mezzo che contribuisce alla produzione di un bisogno;	
- incorporeo, come le prestazioni di servizi o l'avviamento commerciale.	
L'estimo è, pertanto, un momento dell'economia e con essa costituisce un	
binomio inscindibile, i cui principi sono legati alla probabilità che, prescinde	0
dalla validità assoluta dei risultati.	11 (0190be
La logica estimativa verte, in sintesi, nella ricerca del valore di un bene	14211486
economico che è il suo apprezzamento in moneta nella sua probabilistica che	14 df856e/
passa attraverso:	#: 5df1a2
- Lo studio dei prezzi di beni analoghi a quelli da stimare, oggetto di	A 3 Serial
compravendita, che sono valori storici recenti, già concretizzati in	V NG V V
moneta e, pertanto, termini importanti nel giudizio di stima;	Д О О
- La previsione che il punto immanente del giudizio di valore che va	. ARUBA
inquadrato nella logica della teoria dell'ordinarietà;	nesso Da
- La comparazione, quale metodo estimativo da seguire basato sulla	EHITO EI
formazione di scale di merito elaborate sulla base di prezzi storici	N MAARC
recenti di beni analoghi a quello da stimare.	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6
Dallo studio di questi problemi estimativi ancora meglio ci si persuaderà della	to Da: FE
72	Firma



veridicità del principio	delle riducibilità a due dei sei aspetti economici	
attribuiti ad un bene, esse	endo essi caratterizzati dall'autonomia e dall'unicità;	
per autonomia la possib	ilità di ciascuno, indipendentemente dall'esistenza	
degli altri e quindi, la j	possibilità di coesistenza di ciascuno con gli altri;	
intendendo per unicità	l'essere di quell'aspetto economico il valore più	
probabile. Così il più pr	obabile valore di costo, il primo riferito alla figura	
dell'imprenditore, sono	i soli due aspetti economici che possono essere	
attribuiti ad uno stesso be	ne; mentre gli altri rimangono come metodi di stima,	
se riferiti all'ordinarietà	e come entità economiche se determinati in ipotesi	
d'eccezionalità. È chiaro	che, l'attività per le determinazioni analitiche di	
qualsiasi bene immobile,	deve essere distinta in vari atti operativi. I metodi	
valutativi indicati per atti	vare la scienza estimale, sono tre.	0 99-
Quando l'attività operati	va interessa dei beni immobili, la stima attivata è	110f90bee
quella analitica, perché la	a più rispondente per determinare il corrente prezzo	.142f148d
di mercato. Nelle prat	iche di esecuzione immobiliare si procede alla	4df856e4
determinazione del "Valo	re Intrinseco", del "Valore Estrinseco" e del "Valore	#: 5df1a2.
Venale".		. 3 Seriah
	****	A. NG CA
COERENZE DEGLI IN	AMOBILI SITI NEL COMUNE DI VARESE	PH C S D
Al fine di dare una corr	etta posizione, si procede a fornire gli orientamenti	ARUBAI
utili al posizionamento ec	all'individuazione degli immobili.	nesso Da:
Mappale n. 3308 casa di	eivile abitazione	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24d1856e4142f148d1φ190bee6b
NORD = Mappale n. 18	48	MARC
SUD = VIA FRANCE	SCO CARACCIOLO	D€RICO1
EST = Mappale n. 33	07	o Da: FE
	73	Firmat



OVEST = Mappale n. 4369	

<u>MISURAZIONI</u>	
Le misurazioni sono state verificate in loco ed in modo grafico sulla	
planimetria catastale, che allegata alla presente perizia, ne fa parte integrante.	
In questo modo si è potuto compiere una valida misurazione degli immobili,	
ottenendo i risultati che, qui di seguito, si riportano.	
Piano seminterrato	
Taverna e locali accessori mq 134,36	
Portico mq 37,71	
Box mq 31,21	
Piano Terra	C99
Abitazione mq 171,70	10f90bee
Balconi – terrazzi mq 44,23	.142f148c
Piano Primo	4df856e4
Abitazione mq 97,44	#: 5df1a2
Terrazzo mq 15,00	3 Serials
****	NG CA
DESCRIZIONE DEI LUOGHI	EC S.P.A
<u>Caratteristiche Esterne</u>	RUBAP
L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune Censuario ed	sso Da: A
Amministrativo di Varese.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
Si accede al fabbricato attraverso una strada di calibro adeguato al traffico a	MARCEI
cui è sottoposta.	FRICON
Il complesso abitativo risulta servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di	Da: FED
74	Firmatc



smaltimento reflui. Il bene succitato risulta essere dotato di collegamenti e di	
infrastrutture pubbliche.	
I muri perimetrali sono costituiti da muratura tradizionale e struttura in	
conglomerato cementizio armato.	
Le fondazioni sono state eseguite in conglomerato cementizio e scaglie di	
inerte. I solai sono in latero cemento, con riempimento di materiale leggero.	
Le facciate dell'immobile in buono stato di manutenzione.	
Il tetto è realizzato con struttura adeguata. Le falde del tetto sporgono	
all'esterno di circa 60 cm. Il complesso di canali, converse e pluviali per lo	
smaltimento delle acque meteoriche è in lamiera, il tutto in buono stato di	
conservazione.	
****	0
	pee(
 <u>Caratteristiche Interne</u>	10190
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di	4.2f1 48d1 0f90
	df856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di	5df1a24df856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo	3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d1≬f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante.	. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box,	EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box, piano terra e piano primo (sottotetto).	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box, piano terra e piano primo (sottotetto). Al piano cantinato vi sono: box, portico, locale caldaia, taverna, vano scala,	sso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d1≬f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box, piano terra e piano primo (sottotetto). Al piano cantinato vi sono: box, portico, locale caldaia, taverna, vano scala, due ripostigli, cantina, lavanderia.	LLO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#∷ 5df1a24qf856e4142f148d1≬f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box, piano terra e piano primo (sottotetto). Al piano cantinato vi sono: box, portico, locale caldaia, taverna, vano scala, due ripostigli, cantina, lavanderia. Al piano terra rialzato vi sono due appartamenti, in cui il primo è suddiviso in	MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box, piano terra e piano primo (sottotetto). Al piano cantinato vi sono: box, portico, locale caldaia, taverna, vano scala, due ripostigli, cantina, lavanderia. Al piano terra rialzato vi sono due appartamenti, in cui il primo è suddiviso in ingresso-disimpegno, cucinino, sala, una camera da letto, un bagno. Sempre	HERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione. La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione ne fa parte integrante. L'unità esaminata, risulta posta su tre piani: piano interrato (cantinato) e box, piano terra e piano primo (sottotetto). Al piano cantinato vi sono: box, portico, locale caldaia, taverna, vano scala, due ripostigli, cantina, lavanderia. Al piano terra rialzato vi sono due appartamenti, in cui il primo è suddiviso in ingresso-disimpegno, cucinino, sala, una camera da letto, un bagno. Sempre posto allo stesso livello un altro appartamento così suddiviso: ingresso,	Firmato Da: FED∉RICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d1≬f90bee6b



appartamento che si estende anche al piano sottotetto con scala interna di	
proprietà esclusiva. L'appartamento post al piano primo risulta così suddiviso:	
soggiorno, cucina, un ripostiglio, cucina, due bagni, due camere da letto, un	
terrazzo. Il piano secondo, utilizzato come sottotetto vi sono due locali a	
destinazione sgombero. La pavimentazione dei piani abitativi risulta essere	
realizzata parte in piastrelle e parte in listelli in legno tipo parquet.	
Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati.	
Gli infissi esterni sono funzionali ed adeguati all'uso cui sono sottoposti. Gli	
infissi interni come porte, sono in legno abete verniciati a mezzo	
pigmentazione oleosa di colore chiaro e sovrastante specchiatura, mentre le	
finestre risultano in legno di abete, tinteggiate a smalto di colore scuro e	
sovrastante specchiatura in vetro. Le aperture esterne sono protette da	0999
tapparelle in legno.	84101900
L'impianto elettrico dell'intera unità abitativa risulta essere sottotraccia e	94142114
dotato di lampade, interruttori, deviatori, commutatori e prese per ogni locale.	124df856
L'impianto di riscaldamento viene irradiato nei locati tramite appositi	al#: 5df1a
elementi radianti.	SA 3 Seri
****	N. N. O. O.
GIUDIZIO DI STIMA	PH C S.
Il sottoscritto Perito Estimatore, passando alla stima diretta dei beni	a: ARUBA
precedentemente descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e	messo Dz
pertinenze, tenendo conto del carico delle spese, delle imposte, fatti gli) SEIT O EL
opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in	INI MARC
zona di beni che si possono ritenere simili e fatte le dovute	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
proporzioni, tenuto presente infine la consistenza dei beni nel loro	ito Da: FE
76	Firma



complesso, la giacitura, la loro ubicazione, l'esposizione, suscettività		
edificatoria e infine il loro sfruttamento, procede alla valutazione dei		
beni.		

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 501		
VALORE INTRINSECO		
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di		
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato		
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la		
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è		
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della		
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.	8-	
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di	0190beeE	
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,	2714841	
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un	d856e41	
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene	5011a24	
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato	3 Serial#:	
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di	NG CA	
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un	G S P A	
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene	ARUBAP	
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o	sso Da:	
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo	яно еме	
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b	
acquistarlo.	-∉RICON	
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato	Da: FED	_
77	Firmatc	



dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla	
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,	
determinando così un possibile costo di costruzione.	
<u>Piano Primo</u>	
Abitazione mq $162,00 \text{ x} \in 1.400,00 = 226.800,00 =$	
Terrazzo mq 9,40 x € 400,00 = € 3.760,00 =	
Piano secondo	
Sottotetto $mq \ 106,00 \ x \in 900,00 = \underbrace{95.400,00} =$	
TOTALE € 325.960,00 =	

VALORE ESTRINSECO	09
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	(0f90beel
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	42f148d
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	rd856e41
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	: 5df1a24
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	3 Serial#
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	NG CA
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	市 。 。 ·
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	ARUBAP
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	esso Da:
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	HTO EW
sono in particolare così assunte:	II MARCE
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	DERICON
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6
78	Firmatc



- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	
rifacimento di intonaci);	
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	Q
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	0f90bee6
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	42f148d1
inquilini, etc.	d/856e41
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	5df1a24
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	S Serial#:
civili verso terzi.	NG CA
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	O. O
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24d856e4142f148d10f90bee6p
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	sso Da: /
corrispondenza varia.	LLO Eme
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	MARCEI
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	ERICONI
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	Da: FEDI
79	Firmato



del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 7.200,00 annui.	
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	
10%, si ottiene un redito di € 6.840,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	
valore di € 129.600,00.	
€ 7.200,00 - € 720,00 = € 6.480,00 =	
<u>€ 6480,00 x 100</u> = € 129.600,00 =	
5	9
****) Obee(
*****	049
VALORE VENALE	42f148d10f9
	d856e4142f148d10f9
<u>VALORE VENALE</u>	5df1a24¢f856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	8 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24qf856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	RUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.	sso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	.LO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	FRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f9
VALORE VENALE Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b



compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	
un immobile, seguendo tale procedimento:	
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,	
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di	9
valore che presenta maggiori analogie.	10f90bee
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati	142f148d
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €	1 df856e4*
300.000,00.	: 5df1a2º
****	3 Serial#
VALORE MEDIO	NG CA
VALORE INTRINSECO = € 325.960,00 =	C S.P.A
VALORE ESTRINSECO = € 129.600,00 =	RUBAPE
VALORE VENALE <u>= € 300.000,00 =</u>	sso Da: A
TOTALE = € 755.560,00 =	LO Emes
€ 755.560,00: 3 = € 251.853,00	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad	RICON
€.250.000,00.	Da: FEDE
81	Firmato



**** CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N.1897 sub 502 VALORE INTRINSECO Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione. Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti, il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un Firmato þa: FEDĘRICONI MARCELLO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA \$ Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per acquistarlo. Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche. Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,



determinando così un possibile costo di costruzione.	
Piano interrato	
Box mq $13,00 \times 6700,00 = 69.100,00 = 69.$	
Ripostiglio mq $6.80 \times 350.00 = \underbrace{2.380.00}_{} =$	
TOTALE = € 11.480,00 =	

<u>VALORE ESTRINSECO</u>	
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	0
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	21148d10f90bee6D
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	4
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	4d856e4
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	¥: 5df1a2
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	Serial#
sono in particolare così assunte:	NG OA
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	DEC S.P.
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	ARUBAI
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	lesso Da
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	ЕПГО ЕМ
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	MARC
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	o Da: FEI
83	Firmate
	R



necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	
rifacimento di intonaci);	
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	
inquilini, etc.	
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	099
civili verso terzi.	d10f90be
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	41421148
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	24df856e
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	n#: 5df1a
corrispondenza varia.	A 3 Serie
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	NG O
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	NPEC S.F
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	a. ARUBA
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	messo Da
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	פררס פּי
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	:DERICO
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	to Da: FE
84	Firms



Si ritiana aha l'unità in asama nassa assara lagata ad 6 060.00 annui		
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 960,00 annui.		_
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il		_
10%, si ottiene un redito di € 864,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un		
valore di € 17.280,00.		_
€ 960,00 - € 96,00 = € 864,00		_
$\underline{\epsilon}$ 864.00 x 100 = € 17.280,00		_
5		_
****		_
VALORE VENALE		_
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in		
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il		
procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	09	
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	42f148d10f90bee6p	
mercato di un fabbricato.	2714841	
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	1856e41	
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	5df1a24	
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	Serial#:	
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	NG CA	
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	S P. A.	
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di	UBAPE	_
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	o Da: AR	_
) Emess	_
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e41	-
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	ONI	_
un immobile, seguendo tale procedimento:	EDERIC	_
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	жо Da: F	
85	Fir	



nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,	
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di	
valore che presenta maggiori analogie.	
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati	
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €	
20.000,00.	
****	0
	9
<u>VALORE MEDIO</u>	0f90be
VALORE MEDIO VALORE INTRINSECO = € 11.480,00 =	42f148d10f90be
	d856e4142i148d10f90be
VALORE INTRINSECO = € 11.480,00 =	: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = € 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = € 17.280,00 =	3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = \in 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = \in 17.280,00 = VALORE VENALE = \in 20.000,00 =	NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = \in 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = \in 17.280,00 = VALORE VENALE = \in 20.000,00 = TOTALE = \in 48.760,00 =	EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = € 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = € 17.280,00 = VALORE VENALE = € 20.000,00 = TOTALE = € 48.760,00 = € 48.760,00: 3 = € 16.253,34	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = € 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = € 17.280,00 = VALORE VENALE = € 20.000,00 = TOTALE = € 48.760,00 = € 48.760,00: 3 = € 16.253,34 Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto ad €	98so Da: ARUBAPEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = $\[\in \]$ 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = $\[\in \]$ 17.280,00 = VALORE VENALE = $\[\in \]$ 20.000,00 = TOTALE = $\[\in \]$ 48.760,00 = $\[\in \]$ 48.760,00: 3 = $\[\in \]$ 16.253,34 Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto ad $\[\in \]$ 16.000,00.	:LLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = $\[\in \]$ 11.480,00 = VALORE ESTRINSECO = $\[\in \]$ 17.280,00 = VALORE VENALE = $\[\in \]$ 20.000,00 = TOTALE = $\[\in \]$ 48.760,00 = $\[\in \]$ 48.760,00: 3 = $\[\in \]$ 16.253,34 Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto ad $\[\in \]$ 16.000,00.	MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24#856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = $\[\in 11.480,00 = \]$ VALORE ESTRINSECO = $\[\in 17.280,00 = \]$ VALORE VENALE = $\[\in 20.000,00 = \]$ TOTALE = $\[\in 48.760,00 = \]$ $\[\in 48.760,00 : 3 = \[\in 16.253,34 \]$ Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto ad $\[\in 16.000,00 . \]$ ***** CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 503)ERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be
VALORE INTRINSECO = $\[\in 11.480,00 = \]$ VALORE ESTRINSECO = $\[\in 17.280,00 = \]$ VALORE VENALE = $\[\in 20.000,00 = \]$ TOTALE = $\[\in 48.760,00 = \]$ $\[\in 48.760,00 : 3 = \[\in 16.253,34 \]$ Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto ad $\[\in 16.000,00 . \]$ ***** CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 503 VALORE INTRINSECO	FEDERICON MARCELLO Emesso Da: ARUBAPE



dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la		
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è		
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della		
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.		
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di		_
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,		
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un		
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene		_
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato		_
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di		_
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un		
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene		<u></u>
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o		
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo	142f1480	
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per	4¢(856e4	
acquistarlo.	#: 5df1a2	_
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato	A Seriah	_
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla	A. NG C.	-
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	— — — — — — — — — — — — — — — — — — —	
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,	. ARUBA	_
determinando così un possibile costo di costruzione.		_
<u>Piano interrato</u>	EPITO EPI	_
deposito mq $136,00 \text{ x} \in 800,00 = \underline{\in 108.800,00} =$	irmato Da: FED#RICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60	
TOTALE = € 108.800,00 =	:DERICO	-
****	to DD FE	
	iri	



VALORE ESTRINSECO	
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	
sono in particolare così assunte:	8
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	10f90bee
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	142f148d
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	4df856e4
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	£,5d1a2
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	3 Serial#
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	NG CA
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	上 で S.P.J
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	ARUBAF
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	esso Da:
rifacimento di intonaci);	ELLO EM
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	ERICON
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	Da: FEC
88	Firmatc



- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di		
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da		
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio		
inquilini, etc.		
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di		
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità		
civili verso terzi.		
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli		
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla		
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla		
corrispondenza varia.		
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	ç	_
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	nfanbaer Manbaer	2
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	4.7H 486'	i
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	#R85644	}
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	north 20	5
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	A. Soria#	;
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	A C P))
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.		; ;)
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 4.800,00 annui.	AP	; i
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	C C S S S)
10%, si ottiene un redito di € 4.320,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	Firmato Da: FEDIFRICONI MARCEI I O Emesso Da: ARUBAPEC S P.A. NG CA 3 Serial#: Sedf1a24df856e41427148d10f90hee60	i)
valore di € 86.400,00.		
€ 4.800,00- 480,00 = € 4.320,00 =	NG Will)
€ 4.320,00 x 100 = € 86.400,00		: :
89	Firmatc	



5	

VALORE VENALE	
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	
procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	
mercato di un fabbricato.	
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	110/090bee
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di	114211486
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	5df1a24df856e4142f148d1@f90bee6b
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	#: 5df1a2
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	A 3 Seria#:
un immobile, seguendo tale procedimento:	N SA
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	APEC S.P
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	a: ARUB/
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	messo D
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	ERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	OOI MARR
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	ERIC



determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,

attraverso l'inserimento di esso nel gradino di meri	to della scala di
valore che presenta maggiori analogie.	to della scala di
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono	essere contrattati
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di	
140.000,00.	

VALORE MEDIO	
VALORE INTRINSECO = € 108.800,00 =	
VALORE ESTRINSECO = € 86.400,00 =	
VALORE VENALE <u>= € 140.000,00 =</u>	
TOTALE = € 335.200,00 =	
€ 335.200,00: 3 = € 111.733,34.	0.00
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato p	er difetto, ad €
110.000,00.	41421148
****	24¢B56e
CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 5	#: 5df1a`
<u>VALORE INTRINSECO</u>	A Seria
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo m	edio ordinario di 92
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del pre	zzo di mercato
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina,	moltiplicando la
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; ta	le importo non è
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che	tiene conto della
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e	edio ordinario di edio ordinario di zzo di mercato moltiplicando la le importo non è tiene conto della di manutenzione. che il costo di mercato; infatti, di mercato; infatti,
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, o	che il costo di
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di	mercato; infatti,
91	Time Time Time Time Time Time Time Time



il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un		
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene		
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato		
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di		
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un		
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene		
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o		
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo		
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per		_
acquistarlo.		
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato		
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla	Cea	
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	14.0f30be	
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,	14274 488	<u></u>
determinando così un possibile costo di costruzione.	4.0785694	; ;
Piano Terra Rialzato	. 5df1a2	5
Abitazione mq 83,20 x € 1.200,00 = € 99.840,00 =	3. Seriali	_
terrazzo $mq 24,00 x \in 400,00 = 9.600,00 =$	9 9 2	: :
TOTALE = € 109.440,00=	ਨ ਲ ਹੁਸ	; }_
****	ARUBAF	<u>.</u>
VALORE ESTRINSECO	esso Da:	,
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	<u>ا</u>	}_
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60	
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	AR RIGON	
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	O C	; ; L
92	E E	



proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	
sono in particolare così assunte:	
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	09
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	142f148d
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	4485664
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	# 5d1a2
rifacimento di intonaci);	. 3 Serialk
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	NG CA
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	PEC S.P./
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	ARUBAF
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	esso Da:
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	EITO EM
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24#856e4142f148d10f90bee6p
inquilini, etc.	DERICO)
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	o Da: FEI
93	Firmat



assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	
civili verso terzi.	
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	
corrispondenza varia.	
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	09-966
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	189101900
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	36414 <u>2</u> f14
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 3.000,00 annui.	la24¢f856
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	rial#: 5df
10%, si ottiene un redito di € 2.700,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	S CA 3
valore di € 54.000,00.	S. P. A.
$ \in 3.000,00 - \in 300,00 = \in 2.700,00 = $ $ \oint 2.700,00 \times 100 = \in 54.000,00 = $	JBAPEC
5	o Da: ARI
****	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
VALORE VENALE	WARCELL
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	RICONI
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	Da: FEDE
94	Firmato
5.	



procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	
mercato di un fabbricato.	
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di	
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	99
un immobile, seguendo tale procedimento:	110f90bee
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	14211480
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	4df856e4
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	±:5df1a2.
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	.3 Serial#
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	NG CA
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,	ARUBAF
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di	esso Da:
valore che presenta maggiori analogie.	ЕНГО ЕМ ЕНГО
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati	MARC
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6
120.000,00.	o Da: FEI
95	Firmat



VALORE MEDIO	
VALORE INTRINSECO = € 109.440,00 =	
VALORE ESTRINSECO = € 54.000,00 =	
VALORE VENALE <u>= € 120.000,00 =</u>	
TOTALE = € 283.440,00=	
€ 283.440,00: 3 = € 94.480,00	
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per eccesso, ad €	
95.000,00.	

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 7	
VALORE INTRINSECO	09
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di	10f90bee
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato	14211486
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la	44f856e4
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è	#: 5df1a2
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della	A 3 Serial
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.	
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di	0 0 H
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,	i: ARUBA
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un	ne ś so Da
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene	SEFTO E
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee66
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di	:DERICO
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un	to Da: FE
96	Firma



bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene		
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o		_
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo		_
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per		_
acquistarlo.		_
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato		_
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla		_
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.		_
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,		_
determinando così un possibile costo di costruzione.		_
Piano Terra Rialzato		_
Abitazione mq $46,80 \text{ x} \in 1.100,00 = \underline{\in 51.480,00} =$	09	_
	d)	
TOTALE = € 51.480,00 =	10f90bee	_
TOTALE = € 51.480,00 = *****	42f148d10f90bee	_
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	d856e4142f148d1⊕f90be	_
****	: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
***** VALORE ESTRINSECO	3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
**** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	 NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
**** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	EC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
**** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali. Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#∷5df1a24df856e4142f148d1Φf90be	
**** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali. Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	esso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
**** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali. Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	:ILO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
***** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali. Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	MARCE LO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
***** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali. Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso. Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato)ERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90be	
***** VALORE ESTRINSECO Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali. Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso. Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p	



sono in particolare cosi assunte:	
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	
rifacimento di intonaci);	
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	9
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	10/900 рее
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	142f148d
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	4ď856e4:
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	t; 5df1a2º
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	3 Serial#
inquilini, etc.	V C C C C C C C C C C C C C C C C C C C
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	而 (C S, P. A
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	ARUBAF
civili verso terzi.	esso Da:
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	EHLO EM
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla) E RICON
corrispondenza varia.	o Da: FEI
98	Firmat



Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato		
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di		
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore		
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del		
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.		
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in		_
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza		_
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato. Si ritiene che l'unità in		
esame, possa essere locata ad € 2.400,00 annui. Detraendo per spese di		_
manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 10%, si ottiene un		_
redito di € 2.160,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di €		
43.200,00.	9	_
€ 2.400,00 - € 240,00= € 2.160,00 =	10f90bee	_
$\underline{\in 2.160,00 \times 100} = \in 43.200,00 =$		
5	ldf856e4:	
****	. 5df1a24	
<u>VALORE VENALE</u>	3 Serial#	
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	N N C C A	
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	9 9 9	
procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	ARUBAP	
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	ssso Da:	
mercato di un fabbricato.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6	
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	MARCE	
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	ERICON	
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	Da: FED	
99	Firmato	



mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di		
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche		
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di		
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che		
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.		
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di		
un immobile, seguendo tale procedimento:		
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi		
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;		
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,		
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,		_
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con		<u>2</u>
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;		
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,		3
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di		1300014
valore che presenta maggiori analogie.	#-# 215 20	- <u>σ</u>
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati		2 2 2 2 3
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €)) [
100.000,00.		
****	 ব্লান্ত	7
VALORE MEDIO		2000
VALORE INTRINSECO = € 51.480,00 =	ច 	
VALORE ESTRINSECO = € 43.200,00 =) כואו אוריי
VALORE VENALE <u>= € 100.000,00 =</u>	Firmato Da: FEDIFRICONI MARCEI I O Emasso Da: ARI IRAPEC S D.A. NG CA 3 Sarial#: 5441492448566414271488410ft90head9	7
TOTALE = € 194.680,00 =		ול המי
100	in Elizabeth State of the Elizabeth State of	<u> </u>



€ 194.680,00: 3 = € 64.893,00	
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per eccesso, ad	
65.000,00.	

<u>DIVISIONE IN LOTTI</u>	
Come richiesto nel quesito, l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha provveduto	1
dividere in lotti le rispettive unità immobiliari.	

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 501 LOTTO N.1	
VALORE INTRINSECO	
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario d	i
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato	0
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando le	21148d10f90bee6D
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non	
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto delle	H 4485664
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione	: 5df1a2 ²
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo d	Serial#
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti	, 80 00 N
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un	1
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene	ARUBAP
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercate	Sso Da:
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità d	i i
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un	MA ARC
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene	ERICON
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5dffa24df856e414
101	Firmato



acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo		
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per		
acquistarlo.		
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato		
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla		
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.		
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,		
determinando così un possibile costo di costruzione.		
<u>Piano Primo</u>		
Abitazione mq $162,00 \text{ x} \in 1.400,00 = 226.800,00 =$		
Terrazzo mq 9,40 x € 400,00 = € $3.760,00 =$		
Piano secondo	G	2
Sottotetto mq $106,00 \text{ x} \in 900,00 = \underline{e} 95.400,00 =$	010000)
TOTALE € 325.960,00 =	1974 ABA	
****	H856e41	
VALORE ESTRINSECO	15.00 P. 10.00 P. 10.	2
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	S. Serial	5
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	30 0 2))
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.00 0.0	;
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4 4	; }
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	S C C	3
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	S C	<u>;</u>
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	M M	1
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	Firmato Da: FEDIFRICONI MARCEI I O Emasso Da: ARI IRAPEC S D.A. NG CA 3 Sarial#: Edifa 244/BR66414.27148410/f90/bash	
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	, c	2 2 1
102	Firmato	<u>.</u>



per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	
sono in particolare così assunte:	
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	
rifacimento di intonaci);	099
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	d10f90be
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	41421148
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	24 df856e-
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	A 3 Serial
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	. A. NG CA
inquilini, etc.	PEC S.P
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	. ARUBA
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	nesso Da
civili verso terzi.	на ОПра
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	Firmato Da: FEDERICONI MARCEULO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24#856e4142f148d10f90bee6p
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	DERICOI
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	io Da: FE
103	Firmat



corrispondenza varia.	
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 7.200,00 annui.	
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	
10%, si ottiene un redito di € 6.480,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	9
valore di € 129.600,00.	0f90bee
€ 7.200,00 - € 720,00 = € 6.480,00 =	42f148d1
<u>€ 6.480,00 x 100</u> = € 129.600,00 =	d'856e41
5	5df1a24
****	Serial#:
<u>VALORE VENALE</u>	NG CA 3
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	A. P.
una libera contrattazione di compravendita.	RUBAPE
Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato,	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che	LO Eme
influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.	MARCEL
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	RICON
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	a: FEDE
	Firmato 🗅
104	



l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di	
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	
un immobile, seguendo tale procedimento:	
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	090
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	110f90be
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	11421148
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,	.4d/856e ²
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di	#: 50ff1a2
valore che presenta maggiori analogie.	. 3 Serial
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati	A. NG CA
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €	B S S P P
300.000,00.	ARUBA
****	asso Da:
VALORE MEDIO	ITO EW
VALORE INTRINSECO = € 325.960,00 =	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
VALORE ESTRINSECO = € 129.600,00 =	FRICON
VALORE VENALE <u>= € 300.000,00 =</u>	Da: FED
105	Firmato



TOTALE = € 755.560.00 =	
€ 755.560.00: 3 = € 251.853,34	
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad €	
250.000,00.	

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 502 LOTTO N.2	
VALORE INTRINSECO	
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di	
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato	
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la	
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è	
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della	999
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.	6e4142f148d1@f90bee6b
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di	11421148
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,	.4d856e-
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un	#: 5 df1a2
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene	A 3 Serial
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato	.A. NG C.
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di	PEC S.P
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un	: ARUBA
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene	nesso Da
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o	EILLO En
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo	NI MARC
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per	iD∉RICO
acquistarlo.	Firmato Da: FED∉RICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df85
106	Firma



Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato	
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla	
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,	
determinando così un possibile costo di costruzione.	
Piano interrato	
Box mq 13,00 x \in 700,00 = \in 9.100,00 =	
Ripostiglio mq $6.80 \text{ x} \in 350.00 = \underbrace{e \ 2.380.00} =$	
TOTALE = € 11.480,00 =	

<u>VALORE ESTRINSECO</u>	
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	9
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	10f90bee
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	42f148d
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	4df856e4.
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	£; 5df1a2.
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	S Serial
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	NG CA
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	G. S. D. H.
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	ARUBAI
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	nesso Da:
sono in particolare così assunte:	EILLO Em
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	M MARC
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	o Da: FE
107	Firmat



della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	
rifacimento di intonaci);	
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	96
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	110f90bee
inquilini, etc.	114271488
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	.4 485664
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	#: 5df1a2
civili verso terzi.	A 3 Serial
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	A. NG O.
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	о о о о о о о о о о о о о о о о о о о
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	i: ARUBA
corrispondenza varia.	nesso Da
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	SEITO EL
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10t90bee60
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	:DERICO
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	to Da: FE
108	Firma



saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 960,00 annui.	
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	
10%, si ottiene un redito di € 864,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	
valore di € 17.280,00.	
€ 960,00 - € 96,00 = € 864,00 =	
<u>€ 864,00 x 100</u> = € 17.280,00 =	
5	
****	Q 99
<u>VALORE VENALE</u>	f90be
	7
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	.142f148d10
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	414
	#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	v 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	PEC S.P.A, NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato.	: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	ne\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	:ELLO Еmesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	NI MARCELLO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	:DERICONI MARCELLO Eme\$so Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di mercato di un fabbricato. Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	-EDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e



presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.		
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di		
un immobile, seguendo tale procedimento:		_
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi		_
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;		
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,		
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,		_
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con		
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;		
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,		_
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di		
valore che presenta maggiori analogie.		
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati		_
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad ϵ		
20.000,00.		
****	:;5df1a2	_
VALORE MEDIO	3 Serial#	
VALORE INTRINSECO = € 11.480,00 =	NG CA	_
VALORE ESTRINSECO = € 17.280,00 =	A C S. P. A.	_
VALORE VENALE <u>= € 20.000,00 =</u>	ok RUBA P	
TOTALE = € 48.760,00 =	ssso Da:	_
€ 48.760,00: 3 = € 16.253,34	цLО Еме	
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad ϵ	I MARCE	
16.000,00.	年RICON	
****	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPĘC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6	
110	Firmato	



CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 503 LOTTO N.3		
VALORE INTRINSECO		
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di		
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato		
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la		
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è		
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della		_
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.		
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di		
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,		
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un		
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene	Ç.	<u></u>
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato	4460000	
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di	25 C 2 K 2 K 2 K 2 K 2 K 2 K 2 K 2 K 2 K 2	24-12-12-12-12-12-12-12-12-12-12-12-12-12-
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un		
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene	14 C	#. Dai 187
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o		ฐ ว า
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo	Q 2 2) ! !
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per	α ν υ	
acquistarlo.	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	7 7 7 7 7 7
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato		1000 000 000
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla	C C	,
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	Emato Do: EEDEDICONI MADOEI I O Emaco Do: Apt BADEI C & D.A. N.C. C & 3 Certain: Edding)
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,	Sala	7 7 7 5
determinando così un possibile costo di costruzione.	: : :	ווס רמי - י
111		=======================================



<u>P</u>	iano interrato	
d	eposito mq $136,00 \text{ x} \in 800,00 = \underline{} \underbrace{108.800,00} =$	
Т	OTALE = € 108.800,00 =	

<u>v</u>	ALORE ESTRINSECO	
I1	valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto	
d	alla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	
I1	reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	
n	ella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	
p:	roprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	
tı	atti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.	
Q	Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato	Q9e
Se	eguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come	110f90bee
d	etto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili	14211486
p	er consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto	4¢(856e4
So	ono in particolare cosi assunte:	: 5df1a2
	- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	3 Serial#
	parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	NG CA
	- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6b
	della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	ARUBAP
	dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	aşso Da:
	normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	III D Eme
	straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	I MARCE
	necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	-ÆRICON
	(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	Da: FED
	112	Firmatc



rifacimento di intonaci);	
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	
inquilini, etc.	
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	
civili verso terzi.	
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	99
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	110f90bee
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	11421148
corrispondenza varia.	.4df856e
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	#: 5df1a2
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	A 3 Serial
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	A. NG C.
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	S S D
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	: ARUBA
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	nesso Da
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	EI FO EI
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 4.800,00 annui.	DERICOI
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	to Da: FE
113	Firma



10%, si ottiene un redito di € 4.320,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	
valore di € 86.400,00.	
€ 4.800,00 - 480.00,00 = € 4.320,00 =	
€ 4.320,00 x 100 = € 86.400,00 =	
5	

<u>VALORE VENALE</u>	
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	
procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	
mercato di un fabbricato.	9
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	10f90bee
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	142f148d
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	rd856e4
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	: 5df1a24
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	3 Serial#
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di	NG CA
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	OB 8 P 8 P
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	ARUBAP
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	so Da: /
un immobile, seguendo tale procedimento:	LO Eme
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	Firmato Da: FEDĘRICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142r148d10f90bee6
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	FRICON
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	Da: FEDI
114	Firmato



ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,	
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di	
valore che presenta maggiori analogie.	
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati	
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €	
140.000,00.	

VALORE MEDIO	
VALORE INTRINSECO = € 108.800,00 =	096
VALORE ESTRINSECO = € 86.400,00 =	10f90bee
VALORE VENALE <u>= € 140.000,00 =</u>	142/1480
TOTALE = € 335.200,00 =	tdf856e4
€335.200,00: 3 = € 111.733,34.	5df1a24
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad €	Serial#
110.000,00.	NG CA:
****	C S.P.A
CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 5 LOTTO N.4	RUBAPE
VALORE INTRINSECO	so Da: A
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di	LO Emes
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la	ICOON IA
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è	: FEDER
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo ai inq, tale importo non e	rmato Da
115	匠



il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della		
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.		
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di		
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,		_
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un		_
bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene		_
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato		
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di		
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un		
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene		
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o		
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo		<u>-</u>
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per		
acquistarlo.	1142148	·
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato	mato Da: FEDERICONI MARCEILLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24df856e4142t148d10h90bee60	
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla		
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	A Serial	
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,		
determinando così un possibile costo di costruzione.	م ن — م	-
Piano Terra Rialzato	- AAARUBA	
Abitazione mq 83,20 x \in 1.200,00 = \in 99.840,00 =	messo Da	-
terrazzo mq 24,00 x \in 400,00 = $\underline{\in}$ 9.600,00 =	O E	
TOTALE = € 109.440,00 =		
****	—————————————————————————————————————	
VALORE ESTRINSECO	。 ————————————————————————————————————	
	nat	!



Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto		
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.		
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti		_
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche		_
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo		-
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.		-
Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato		-
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come		-
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili		-
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto		-
sono in particolare così assunte:	<u> </u>	-
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,	9	-
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;	10f90bee	-
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione	14211486	_
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta	4 df856e4	_
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in	#: 5d1a2	_
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella	3 Serial	-
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	N O	_
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	S.P.	_
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	ARUBAF	-
rifacimento di intonaci);	esso Da:	-
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6p	-
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	II MARCE	_
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.)ERICON	_
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	o Da. FEI	_
117	Firmat	



mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	
inquilini, etc.	
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	
civili verso terzi.	
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli	
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla	
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla	
corrispondenza varia.	
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato	
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di	09
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore	10f90bee
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del	1421148d
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.	4d856e4
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in	±:5d1a2.
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza	. 3 Serial#
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.	NG CA
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 3.000,00 annui.	PEC S.P.,
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	ARUBAE
10%, si ottiene un redito di € 2.700,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	nesso Da
valore di € 54.000,00.	ен енго енго енго енго енго енго енго ен
€3.000,00 - € 300,00 = € 2.700,00	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
$ € 2.700,00 \times 100 = € 54.000,00. $	DERICO
5	o Da: FE
118	Firmat



<u>VALORE VENALE</u>	
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	
procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di	
mercato di un fabbricato.	
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno adeguate	
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visivamente	
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo corrente di	
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile valore di	
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratteristiche	9
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di	10f90bee
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che	421148d
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	d856e41
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mercato di	50f1a24
un immobile, seguendo tale procedimento:	s Serial#
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi verificatisi	NG CA
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	C S.P.A
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posizionali,	RUBAPE
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche funzionali,	sso Da: A
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valutare con	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	MARCEL
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,	ERICON
 attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della scala di	ða: FEDB
	-irmato
119	_



valore che presenta maggiori analogie.	
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere contrattati	
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato, ad €.	
120.000,00.	

VALORE MEDIO	
VALORE INTRINSECO = € 109.440,00 =	
VALORE ESTRINSECO = € 54.000,00 =	
VALORE VENALE <u>= € 120.000,00 =</u>	
TOTALE = € 283.440,00=	
€ 283.440,00: 3 = € 94.480,00	
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per eccesso, ad €	8
95.000,00.	0f90bee6
****	127148d1
CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 7 LOTTO N.5	df856e41.
VALORE INTRINSECO	5df1a24
Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di	3 Serial#:
costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato	NG CA
dell'area su cui è edificato l'immobile. Si determina, moltiplicando la	C S. P. A.
superficie commerciale di ogni piano per un prezzo al mq; tale importo non è	RUBAPE
il prezzo corrente di mercato, bensì un valore più basso che tiene conto della	sso Da: A
vetustà dell'immobile e delle sue caratteristiche costruttive e di manutenzione.	LO Eme
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10t90bee60
costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti,	
il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un	a: FEDE
	-irmato D
120	
	ATA



bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene		
stesso, in quanto esprime la quantità di denaro pagata o che il mercato		
suggerisce di pagare in cambio di un bene dello stesso genere in conformità di		
altre compravendite similari già avvenute. Pertanto, il prezzo corrente di un		
bene si forma in seno al mercato, attraverso le domande e le offerte: se il bene		
è poco richiesto o abbonda, il suo prezzo è basso, pertanto viene venduto o		
acquistato a buon mercato; se il bene scarseggia o è molto richiesto, il suo		
prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per		_
acquistarlo.		
Invece, il costo di costruzione di un edificio già esistente, non è influenzato		_
dalla domanda e dall'offerta, bensì dal suo stato di manutenzione, dalla		
vetustà e dalle sue caratteristiche costruttive e tecnologiche.	G	2
Si procede ad eseguire la valutazione dell'immobile oggetto di stima,	Antonia	20000
determinando così un possibile costo di costruzione.	77.74	25-17-1
Piano Terra Rialzato	//BR664	1000001
Abitazione $mq 46,80 x \in 1.100,00 = \underline{\in 51.480,00} =$	F. F	f. σαι ιαε
TOTALE = € 51.480,00 =	S C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	2000
****	0 0 2)
VALORE ESTRINSECO	ν σ	
Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto		
dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.	;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;;	G000 CC.
Il reddito lordo ordinario annuo si determina alla luce dei prezzi d'uso correnti	E C	
nella zona, praticati per locazioni di immobili consimili per caratteristiche	Firmato Da: FEDIFRICONI MARCEI I O Emasso Da: ARI IRAPEC S D A ING CA 3 Serial#: Settla 244865624142714844406000	
proprie e di destinazione, assunti in regime di piena ordinarietà, escludendo	NO Si de la companya	7500
tutti i caratteri reddituali di evidente eccezionalità per difetto o per eccesso.		י הקי
121	Firmat	3



Quindi, in regime di libero mercato, il canone annuo viene determinato		
seguendo la legge economica della domanda e dell'offerta, alla luce, come		
detto, dei prezzi praticati nella zona per le locazioni recenti di beni consimili		
per consistenza e caratteristiche. Le spese per la formazione del reddito netto		
sono in particolare cosi assunte:		
- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre,		
parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;		
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione		
della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta		
dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in		
normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella		
straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la	c	_
necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio	nf901bee6	
(riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con	4.07 14.88 1	
rifacimento di intonaci);	#858e41	
- Servizi. Sono quelli che il proprietario deve sostenere per la custodia	5df a 24.	1
del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la	3 Serial#:	,
fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.	NG CA)
- Sfitti ed inesigibilità. Essi scaturiscono dalle particolari situazioni di	ፈ	;
mercato, dalle condizioni socio-economiche del ceto prevalente, da	ART IBAPI	· •
condizioni contingenti per lavori straordinari nell'edificio, per cambio	sks Da	-
inquilini, etc.	G C)
- Assicurazioni. Sono costituite dai premi pagati alle società di	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee60	!
assicurazioni per la polizza contro incendi, fulmini e responsabilità	NOS W	
civili verso terzi.	Da: FED	5
122	Firmato	



- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli		
affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla		
consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla		_
corrispondenza varia.		_
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato		_
in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di		_
capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore		
del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del		_
saggio di capitalizzazione oscilla dal 2% al 7%, con saggio medio del 4,5%.		_
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetti massimali, in		_
funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza		_
che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.		20
Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 2.400,00 annui.	A446	I WISOURCE
Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il	2.2	21-14-
10%, si ottiene un redito di € 2.160,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un	446	441000001
valore di € 43.200,00 .	C 0 22 22 22 22 22 22 22 22 22 22 22 22 2	f. Dui 192
€ 2.400,00 - € 240,00= € 2.160,00 =	7.00 0.00 0.00	3 051 1911
€ 2.160,00 x 100 = € 43.200,00 =	\d (\d 2	()) !!!
5	0	7.000
****	0 d d d d d d d d d d d d d d d d d d d	יעטטעל
VALORE VENALE		STOCK
Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in	Ermato Do: FEDEDICONI MADCEI I O Emaco Do: ADI IRADEC S DA NO CA 3 Sariolli: Adda 204 BRESA 44 Ort 48 BADEC	110 011
una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il	d A	יייין וייין
procedimento sintetico attraverso un esame comparato, che evidenzia i diversi	N.C.	100124
aspetti di un bene e le specifiche caratteristiche, che influenzano il prezzo di		קי - רנ
123	Control	דוווומיר



mercato di un fabbricato.	
Tale procedimento viene adottato da Periti molto esperti, che hanno ad	deguate
conoscenze estimative ed in particolar modo, sanno raffrontare visiv	amente
l'immobile da valutare con altri, di cui hanno determinato il prezzo cor	rente di
mercato in precedenti stime. Quindi, il Perito perviene al probabile va	alore di
un edificio mediante il confronto con fabbricati consimili per caratte	ristiche
costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i pr	ezzi di
compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unit	ari che
presentano stretta relazione con il mercato del comprensorio.	
Per precisione, il tecnico stimatore determina il probabile valore di mer	rcato di
un immobile, seguendo tale procedimento:	
- rileva, eseguendo un'accurata ricerca di mercato, i prezzi ver	ificatisi 💂
nello stesso mercato ove ricade il bene da valutare;	110f90bee
- procede ad una comparazione delle caratteristiche (posi	zionali,
ambientali intrinseche, ambientali estrinseche, tecniche fun	zionali,
tipologiche, manutenzione, vetustà, ecc.) del bene da valuta	are con
quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;	3 Serial
- determina il probabile valore complessivo del bene da s	timare, $\frac{5}{2}$
attraverso l'inserimento di esso nel gradino di merito della s	cala di
valore che presenta maggiori analogie.	ARUBAF
I beni, del tipo di quello oggetto di valutazione, possono essere con	ntrattati "Ö
nella zona, dopo aver effettuato una lunga indagine di mercato	, ad €
100.000,00.	zionali, zionali, are con arimare, Arimar
****	NE NCON
VALORE MEDIO) Da. FE
124	Firmatc



VALORE INTRINSECO = € 51.480,00=	
VALORE ESTRINSECO = € 43.200,00=	
VALORE VENALE <u>= € 100.000,00 =</u>	
TOTALE = € 194.680,00=	
€ 194.680,00: 3 = € 64.893,34	
Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per eccesso, ad €	
65.000,00.	

RIEPILOGO VALORE LOTTI	
UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 501 LOTTO N. 1	
€ 250.000,00	
UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 502 LOTTO N. 2	9
€ 140.000,00	2f148d10f90bee65
UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 503 LOTTO N. 3	
€ 110.000,00	d856e41
UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 5 LOTTO N. 4	5df1a24
€ 95.000,00	8 Serial#:
UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 7 LOTTO N. 5	NG CA 3
€ 65.000,00	C S.P A
TOTALE VALORE LOTTI = € 660.000,00 =	RUBAPE
****	sso Da: A
RISPOSTA AL QUESITO	.LO Emes
Come richiesto dal Giudice Dott. Davide Alvigini, Il sottoscritto Perito	MARCEL
estimatore procedeva a:	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e414
A – Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta	a: FEDE
	irmato ⊡
125	



necessaria, la data ed il luogo di inizio operazioni peritali veniva comunicata		
alle parti dalla G.I.V.G. – Istituto Vendite Giudiziarie.		
B – È stato controllato l'atto di pignoramento e la documentazione		
ipocatastale e reperita la documentazione aggiornata, riguardante lo stato di		
proprietà del pignoramento immobiliare ed effettuati controlli ipotecari presso		_
l'Agenzia del Territorio di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare.		_
Si è proceduto alla identificazione dei beni oggetto di pignoramento, con		
l'acquisizione delle planimetrie catastali, delle visure storiche e per immobili		
e l'estratto di mappa per i confini. Inoltre, sono state inserite in relazione le		_
coerenze ai confini.		_
C- La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica è stata eseguita attraverso		
accesso atti presso il Comune di Varese.	6	
D – Non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici,	10f90bee	_
di prelazione dello stato ex D.lgs. 42/2004, ecc.	14271 48d	_
E – Il sottoscritto ha proceduto con l'assistenza del custode all'accesso	1485664	_
all'immobile pignorato per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione,	: 5df1a2	_
trarre gli elementi necessari per la descrizione e per eseguire il rilievo	3 Seriali	_
fotografico, accertare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza ai	NG OA	_
progetti depositati in Comune e alla scheda catastale, verificare lo stato di	ි. ග ටා	_
possesso e di godimento.	ARUBAF	_
F – L'immobile risulta un edificio completamente privato e quindi privo di	esso Da:	_
amministrazione e quindi di spese condominiali.	EILO EM	_
G – Non risulta la registrazione di eventuali titoli di terzi occupanti.	II MARCE	_
H – Sono state eseguite ulteriori verifiche presso la Cancelleria del Tribunale.	ilmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24df856e4142f148d10f90bee60	
I) – È stata eseguita la relazione di stima.	Da: FEE	
	irmatc	



a) Il bene oggetto di stima è una casa plurifamiliare descritta nel paragrafo		
"descrizione dei luoghi", edificata con gli estremi riportati negli allegati di		
richiesta accesso atti presso il Comune di Varese;		
b) È stata eseguita sommaria descrizione degli immobili nel paragrafo		
"Descrizione dei luoghi";		
c) L'immobile risulta libero da persone.		
d) Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale		
gravanti sul bene;		_
e) Non esistono formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale che		_
saranno cancellati;		_
f) Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica attraverso accesso atti del		_
Comune di Varese. In particolare, tramite accesso agli atti presso il Comune di	Q96	
Varese si sono controllate le pratiche edilizie accertando la conformità di	110/190bek	_
quanto presentato. Dall'esame dello stato dei luoghi e di quanto rappresentato	.142f1480	
nelle planimetrie catastali non risultano difformità.	4df856e4	
L'immobile risulta agibile con decreto del 09/09/1996.	#: 5df1a2	_
g) Allo stato attuale risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica	A Serial	_
dell'unità immobiliare sub 5 al n. di identificativo 12133 - 000615/12	A. A. O.	_
registrato il 15.02.2012.	Э О	_
h) L'analitica descrizione del bene e la valutazione estimativa è stata eseguita	.: ARUBA	_
nel paragrafo "Giudizio di stima".	nesso Da	_
i) La valutazione totale dell'immobile risulta essere pari ad € 660.000,00.)EILLO Er	
j) Il bene è comodamente divisibile in quota, seguendo la valutazione dei	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24df856e4142f148d10f90bee6	
singoli lotti.	IDERICO	_
k) Si allega alla presente relazione il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.	.fo Da: FE	
127	Final	



- Nella fase di compilazione dell'ordinanza di assegnazione e trasferimento		
dei beni, i dati sono:		
CATASTO FABBRICATI:		
- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 501, Categoria A/2, Classe 6,		
Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale 187 m² – Totale escluse		
aree scoperte 184 m², Rendita € 1.394,43;		
- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 502, Categoria C/6, Classe 9,		_
Consistenza 20 m², Superficie catastale totale 17 m², Rendita € 97,09;		
- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 503, Categoria C/2, Classe 1,		_
Consistenza 120 m², Superficie catastale totale 135 m², Rendita € 111,55;		_
- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 5, Categoria A/3, Classe 3,		_
Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 88 m² – Totale escluse	<u>.</u>	
aree scoperte 84 m², Rendita € 490,63;	110/190be	_
- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 7, Categoria A/3, Classe 3,	41421148	
Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 m² – Totale escluse		
aree scoperte 48 m², Rendita € 245,32.		_

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al gradito incarico		_
ricevuto.	APEC S.F	
Con Stima	as. ARUB	_
Il Perito Estimatore		_
(Geom. Marcello Federiconi)	אכבורס ו	_
Varese, lì 06 febbraio 2019	ON MAR	
	Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5d11a24df856e4142f148d10f90bee6p	_
	mato Da:	
129	苊	

