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

-ESECUTANTE-

CONTRO

[redacted] **- ESECUTATO-**

*****

PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Marcello Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, Via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1851 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 672, in data 09.11.2018, veniva nominato Perito Estimatore nell'esecuzione in oggetto dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott. Davide Alvigini.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VARESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

DECRETO DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C. E DI NOMINA DEL PERITO ESTIMATORE E DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice della procedura esecutiva iscritta al N. 86/2016 R.G.E.

- letta l'istanza con la quale il creditore procedente ha chiesto disporsi la

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita l'udienza del **29.05.2019** ad **ore 9.30**

DISPONE

che, entro detta udienza, il creditore procedente (e/o i creditori costituiti interessati) provvedano a depositare la seguente documentazione:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e, qualora risulti/no coniugato/i, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con le relative annotazioni;

- certificato storico di residenza dell'esecutato, ove deve avvenire la notifica del presente provvedimento;

- cartoline di ricevimento delle compiute notificazioni;

- eventuali avvisi ex art. 599 c.p.c.;

- eventuali avvisi ex art. 498 c.p.c.;

che alla detta udienza esibisca gli originali del titolo, del precetto e del

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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, almeno 30 giorni prima dell'udienza a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria, il tutto come meglio indicato nel verbale di giuramento dell'Esperto perito estimatore;

- partecipare in ogni caso all'udienza per rendere i chiarimenti eventualmente richiesti dal Giudice dell'Esecuzione;

AVVISA

le parti che possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno dieci giorni prima, ad inviare le predette note al perito, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Atteso che:

- dalla data del pignoramento il debitore esecutato è spossessato del bene e

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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:

- fornire ausilio tecnico-giuridico all'Esperto perito stimatore nell'esame della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e nella redazione della check list dei controlli eseguiti;

- eseguire un primo accesso, di concerto con l'Esperto perito stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, procedendo ad identificare le persone che occupano l'immobile (diversi dai familiari conviventi con il debitore);

- curare l'amministrazione dei beni pignorati, gestire attivamente ed economicamente i beni ricavandone rendite e profitti ed incassando eventuali canoni a carico degli occupanti;

- intimare tempestiva disdetta di eventuali contratti di locazione o comunque di godimento dei beni, laddove esistenti, esercitando, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, le azioni previste dalla legge necessarie per

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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;

- depositare in via telematica una relazione iniziale subito dopo il primo accesso o comunque entro 5 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. e relazioni semestrali periodiche nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

- curare l'apertura di un conto corrente presso istituto bancario che applica le condizioni più vantaggiose sulla piazza ovvero un libretto postale nelle ipotesi in cui debbano essere riscossi canoni di locazione o affitti in favore della procedura, comunicando sin dalla prima relazione gli elementi identificativi del conto o del libretto.

Il Custode dovrà redigere il verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, da depositarsi in via telematica nel fascicolo della procedura.

ULTERIORI ISTRUZIONI SULL'ATTIVITÀ DEL CUSTODE E DEL PERITO PRECEDENTE L'ORDINANZA DI VENDITA.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 valore di realizzo del cespite pignorato – dovrà esprimere la propria opinione sul valore di stima indicato dal perito nella propria relazione.

L'attività di custodia sarà retribuita ai sensi del DM 80/2009.

Il Custode è tenuto a comunicare all'Ufficio la sua eventuale rinuncia all'incarico alle condizioni sopra esposte al fine della sua immediata sostituzione.

AVVISA IL DEBITORE

che alla udienza sopra indicata verrà fissata la data della vendita dell'immobile; che è sua facoltà ai sensi dell'art. 495 c.p.c., allo scopo di evitare detta vendita, di versare un importo pari a un quinto dei crediti fatti valere e chiedere di poter pagare la restante parte in un massimo di trentasei rate mensili (conversione del pignoramento), purché la relativa istanza sia proposta entro la udienza sopra indicata;

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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., compresa la loro quota, anche se non debitori, con diritto a percepire una proporzionale parte del prezzo all'esito della vendita. Al fine di scongiurare tale eventualità occorre che al Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 600 c.p.c. sia data prova della possibilità di liquidare la quota al valore di mercato: tale eventualità ricorre quando il comproprietario non esecutato interessato all'acquisto della sola quota dichiari a verbale la propria intenzione e ne asseveri la serietà mediante il deposito di una cauzione pari al 10% del valore di stima di perizia della quota versata con assegno circolare intestato alla procedura. Non verranno concessi rinvii allo scopo di formalizzare la offerta.

DISPONE

che i creditori titolati, in solido tra loro, ad eccezione di quelli che non possono promuovere autonomi atti di esecuzione, **esibiscano un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, della somma di €**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

Alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento e degli allegati all'Esperto perito, al Custode ed al creditore procedente.

ORDINA

Al creditore procedente di notificare il presente provvedimento ed i suoi allegati al debitore presso la residenza anagrafica, procedendo in ogni caso a notificare in copia autentica, oltre al decreto di fissazione di udienza, anche l'atto di pignoramento immobiliare, l'istanza di vendita nel caso in cui l'originario atto di pignoramento sia stato notificato in un luogo diverso dalla residenza anagrafica del debitore al momento della notifica.

ORDINA

Al creditore procedente di notificare il presente provvedimento ed i suoi allegati ai comproprietari, ai creditori iscritti non intervenuti e agli eventuali titolari di diritti reali trascritti successivamente all'iscrizione di ipoteca

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

All'Esperto il seguente incarico, disponendo che egli si attenga al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dei risultati della sua indagine:

A) provvedere a dare comunicazione, anche via email, al Custode dell'incarico ricevuto ed alla trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il Custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con l'Esperto perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'Esperto e del Custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

B) esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al Giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del Giudice dell'Esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la

notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al Giudice dell'Esecuzione, procedendo con le operazioni di stima; il Giudice dell'Esecuzione ordinerà ai creditori procedenti o intervenuti titolati di curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente entro il termine di giorni 30; la perizia di stima si considererà completa solo allorquando potrà dare atto della continuità delle trascrizioni; per il caso da ultimo indicato si autorizza sin da ora una proroga per il deposito della perizia di giorni 30;

C) verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustifichino la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del Custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore procedente e dei creditori eventualmente intervenuti e **avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, all'udienza ex art. 569 c.p.c. verrà ordinata la liberazione dell'immobile pignorato;**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia)

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza, altresì, l'Esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

I) predisporre la **Relazione di stima** con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

- indicazione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto

("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 Giudice dell’Esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d’uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'Esperto perito stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla **comoda divisibilità del bene** (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla **possibilità di vendita della quota indivisa** ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

l) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica **almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata**, unitamente ad una

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

m) entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e–mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

n) nel caso in cui l'Esperto perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, salvo richiesta immediata di istruzioni al Giudice dell'Esecuzione per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze si sospensione ex art. 624 bis c.p.c. depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate dalla cancelleria o dal Giudice dell'Esecuzione; provvedimento di sospensione ex art. 623 c.p.c. dell'unico titolo per cui si

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra l'Esperto e Custode.

q) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

r) partecipare all'udienza fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal Giudice dell'Esecuzione;

AVVERTE

- che, in caso di indicazioni non esaustive o di mancata esecuzione di una parte degli incarichi, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.

INVITA

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

Il sottoscritto MARCELLO FEDERICONI, nominato Esperto nella procedura su indicata dal giudice dell'esecuzione dott. Davide Alvigini con

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

*****

ACCERTAMENTI

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 eseguiti presso gli uffici competenti in materia, il sottoscritto tecnico, dopo un'attenta consultazione di quanto reperito e verificato, ha potuto acquisire tutte quelle nozioni utili per poter adempiere al gradito incarico conferitogli.

***

RISULTATI DELLE INDAGINI TECNICHE ESEGUITE COME RICHIESTO DAL DOTT. DAVIDE ALVIGINI

In data 14/11/2018, veniva inviata richiesta di accesso agli atti all'ufficio Tecnico del Comune di Varese per ottenere la documentazione necessaria al fine di poter svolgere il gradito incarico ricevuto, che di seguito viene riportata.

Varese, 14 novembre 2018

Pec: ediliziaurbanistica@comune.varese.legalmail.it

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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/[redacted]

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, i seguenti dati relativi ai mappali così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Varese, sezione censuaria di Masnago – Via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 52:

- **NCEU Sez. MA, Foglio 2, mappale 1897 sub. 5, Cat. A/3, vani 5, PT-S1;**
- **NCEU Sez. MA, Foglio 2, mappale 1897 sub. 6, Cat. A/3, vani 9, PS1-1-2;**
- **NCEU Sez. MA, Foglio 2, mappale 1897 sub. 7, Cat. A/3, vani 2,5, PT-S1;**
- **la regolarità edilizia e urbanistica;**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- **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 gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

(Geom. Marcello Federiconi)

Allegati:

- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Planimetrie
- Nomina

***

In data 19/11/2018 l'Ufficio Tecnico del Comune di Varese rispondeva a mezzo Email alla richiesta inviata.

"In allegato, invio i riferimenti delle pratiche di Via F. Caracciolo n. 512 che potranno essere visionate presso l'archivio comunale in Via XXV aprile – tel. 0332255208.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

1) Richiedenti: [redacted]

Progetto - Prot. 4477 - anno 1946

2) Richiedenti [redacted]

Progetto - Prot.9098 - anno 1946

3) Richiedenti: [redacted]

Progetto - Prot. 10322 - anno 1951

Richiedenti: [redacted]

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

tel. 0332 255 707

*****

In data 14.11.2018 il sottoscritto inviava [redacted]

[redacted] la richiesta che di seguito viene riportata.

Varese, 14 novembre 2018

Pec [redacted]

Spett.le

[redacted]

[redacted]

Via Sacco, 5

21100 VARESE (VA)

Oggetto: TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE N. 86/2018

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. DAVIDE ALVIGINI

BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA'

COOPERATIVA PER AZIONI/[redacted]

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"** [redacted]

Il tutto risulta necessario per accertare lo stato di proprietà delle unità immobiliari abitative esecutate.

Dichiarandomi a disposizione e in attesa di ricevere un cortese riscontro, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Geom. Marcello Federiconi

[redacted]

In data 21.11.2018, [redacted] rispondeva alla richiesta a mezzo pec, inviando i seguenti certificati:

[redacted]

AREA I – Competitività e Semplificazione per il Cittadino e le Imprese

Attività Servizi Civici/ *Ufficio Anagrafe*

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted]

[redacted]

SPETT.LE

STUDIO TECNICO

FEDERICONI Marcello

Varese, 19 novembre 2018

OGGETTO: **RILASCIO CERTIFICAZIONI**

Si informa che [redacted] emigrato in altro Comune.

Si fa presente che per dare seguito al rilascio delle certificazioni è necessario corrispondere, a meno che si alleghi alla richiesta la nomina del Giudice del Tribunale:

per certificati **in bollo** di € 16,00 (o equivalente marca da bollo) oltre a € 0,52 per diritti di segreteria (cadauno).

per i certificati **in carta semplice** (rilasciati SOLO nel caso in cui sia prevista un'esenzione ai sensi della tabella B allegata al D.P.R. 26.10.1972 n. 642 o a leggi speciali): di € 0,26 per diritti di segreteria (cadauno).

Gli importi necessari dovranno essere inviati a mezzo di **denaro contante, Assegno circolare non trasferibile** (intestato [redacted]

Per richiedere rilascio di certificazione **IN ORIGINALE** inviare:

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- 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

[redacted]

- richiesta scritta

- copia del documento di identità del richiedente

- copia del bonifico effettuato

Distinti saluti

D'ORDINE DEL SINDACO

[redacted]

(Firma autografa ai sensi dell'art. 3 d.lgs. n. 39/1993)

***

[redacted]

[redacted]

UFFICIO DI STATO CIVILE

ESTRATTO PER RIASSUNTO DAI REGISTRI DEGLI ATTI DI **MATRIMONIO**

il giorno [redacted]

hanno contratto matrimonio:

[redacted] altri nomi:

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted]

come risulta dall'atto **Nr. 212 – Parte II – Serie A/ - Anno 1963** [redacted]

ANNOTAZIONI

Gli sposi con atto n. [redacted]

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 amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Diritti:

[redacted]

***

[redacted]

Sulla base delle risultanze degli Atti anagrafici

si certifica che

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted]

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

ESENTE 0,00 EURO

***

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted]

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

ESENTE 0,00 EURO

***

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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\[redacted]

Il sottoscritto **MAROCCO THOMAS** incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'art. 559 e ss cpc, procedeva, in data 17/12/2018 alle ore 15:00 all'incarico ricevuto, accompagnando l'esperto nominato Geom. Federiconi in via Caracciolo 52 e assistendolo nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima.

NOTE

Alla presenza del sig. [redacted]

L'esperto nominato svolgeva regolarmente le necessarie operazioni peritali senza alcuna difficoltà. Il rinvenuto mostrava la massima collaborazione e disponibilità al Custode Giudiziario venendo informato di tutte le responsabilità e doveri riguardanti l'occupazione di un immobile pignorato ed oggetto di esecuzione, anche in merito agli accessi in loco con eventuali possibili acquirenti interessati alla visione dei locali.

Veniva altresì informato il rinvenuto che è Sua facoltà ai sensi dell'art. 495

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

Ufficio provinciale – Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze – Conservatoria di VARESE

Trascrizione – Registro generale n. 8110 - Registro particolare n. 6592 del 20/07/1983 - Rep. N. 34609.

*****

INDAGINI CATASTALI

Acquisita la documentazione richiesta, il sottoscritto Perito Estimatore dopo aver compiuto un accurato rilievo tecnico dei luoghi oggetto di esecuzione, ha proceduto ad eseguire un dettagliato esame dell'intestazione del complesso immobiliare presso l'Agenzia del Territorio di Varese, così si è potuto procedere alla verifica dell'intestazione, della consistenza ed infine della

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

INTESTATO

[redacted]

Unità immobiliare dal 21/02/2018

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**503**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
C/2	**1**	**120 m²**	**Totale: 135 m²**	**Euro 111,55**

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).

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
C/2	**1**	**120 m²**	**Totale: 135 m²**	**Euro 111,55**

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;

Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 20/02/2017

N.	**DATI ANAGRAFICI**
	[redacted]
	[redacted]
	[redacted]
	[redacted]

DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 m²**	**Euro 1.045,83**
			Totale escluse aree scoperte: 233 m²**	

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			
	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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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).

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
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).

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

[redacted]

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

* 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.: 6

Unità immobiliare soppressa dal 21/02/2017

N. DATI IDENTIFICATIVI

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**6**

DATI DERIVANTI DA DIVISIONE del 20/02/2017 protocollo n. VA0019612 in atti dal 21/02/2017 DIVISIONE (n. 3971.1/2017)

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- Sez. urb. MA foglio 2 particella 1897 sub. 501

- Sez. urb. MA foglio 2 particella 1897 sub. 502

- Sez. urb. MA foglio 2 particella 1897 sub. 503

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 09/11/2015

N. DATI IDENTIFICATIVI

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 m²**	**Euro 1.045,83**
			Totale escluse aree scoperte: 233 m²**	

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013

N. DATI IDENTIFICATIVI

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

N. DATI IDENTIFICATIVI

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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
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 -**

Situazione degli intestati dal 18/06/1986

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted]

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

* 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 13/11/2018

Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

Provincia di VARESE

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 7

INTESTATO

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**7**

DATI DI CLASSAME NTO				
Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
A/3	**3**	**2,5 vani**	**Totale: 48 m²**	**Euro 245,32**
			Totale escluse aree scoperte: 48 m²**	

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;

Notifica 49749/2001 **Partita - Mod.58 -**

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

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 14/08/2013

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

N. DATI IDENTIFICATIVI

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1 MA	**2**	**1897**	**7**

DATI DI CLASSAMENTO DATI

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/3	**3**	**2,5 vani**	**Euro 245,32/L. 475.000**

DERIVANTI DA UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 18/06/1986 protocollo n. 49744 in atti dal 12/02/2001 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n.1677.1/1986)

Indirizzo VIA AMMIRAGLIO FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;

Notifica 49749/2001 **Partita - Mod.58** -

Annotazioni mod. 58 n.4324

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

Situazione degli intestati dal 18/06/1986

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

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

** 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 13/11/2018

Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682G)

Sezione di MASNAGO (Provincia di VARESE)

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 1848 - foglio 9 particella 3307

Mappali Fabbricati Correlati

Sezione – Sez. Urb MA - Foglio 2 - Particella 1848

Sezione – Sez. Urb MA - Foglio 2 - Particella 1897

Sezione – Sez. Urb MA - Foglio 2 - Particella 3307

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N. DATI IDENTIFICATIVI

Foglio Particella

1 9 1848

DATI CLASSAMENTO

Qualità Superficie(m²) ha are ca

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 13/11/2018

Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)

Provincia di VARESE

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 501

INTESTATO

[redacted]

Unità immobiliare dal 21/02/2018

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**501**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

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**	**501**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
A/2	**6**	**7,5 vani**	**Totale: 187 m²**	**Euro 1.394,43**
			Totale escluse aree scoperte: 184 m²**	

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: S1-1-2;

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Situazione degli intestati dal 20/02/2017

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

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 m²**	**Euro 1.045,83**
			Totale escluse aree scoperte: 233 m²**	

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013

N. DATI IDENTIFICATIVI

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

N. DATI IDENTIFICATIVI

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 13/11/2018

Dati della richiesta Comune di VARESE (Codice: L682)

Provincia di VARESE

Catasto Fabbricati Sez. Urb.: MA Foglio: 2 Particella: 1897 Sub.: 502

INTESTATO

[redacted]

Unità immobiliare dal 21/02/2018

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**502**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

C/6 9 20 m² Totale: 17 m² 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

N. DATI IDENTIFICATIVI

	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**502**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
C/6	**9**	**20 m²**	**Totale: 17 m²**	**Euro 97,09**

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;

Annotazioni classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Situazione degli intestati dal 20/02/2017

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted]

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 m²**	**Euro 1.045,83**
			Totale escluse aree scoperte: 233 m²**	

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: S1-1-2;

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/08/2013

N. DATI IDENTIFICATIVI

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1 MA	**2**	**1897**	**6**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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
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
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**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

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

* 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).

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

***

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

[redacted]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	**DATI IDENTIFICATIVI**			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**5**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
A/3	**3**	**5 vani**	**Totale: 88 m²**	**Euro 490,63**
			Totale escluse aree scoperte: 84 m²**	

DATI DERIVANTI DA Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;

Annotazioni di immobile: mod. 58 n.4324

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 14/08/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub
1	**MA**	**2**	**1897**	**5**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/3	**3**	**5 vani**	**Euro 490,63**

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/08/2013 protocollo n. VA0134935 in atti dal 14/08/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.39841.1/2013).

Indirizzo VIA FRANCESCO CARACCIOLO n. 52 piano: T-S1;

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**	**5**

DATI DI CLASSAMENTO

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/3	**3**	**5 vani**	**Euro 490,63**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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
A/3	**3**	**5 vani**	**Euro 490,63/L. 950.000**

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: T-S1;

Notifica 49747/2001 **Partita - Mod.58 -**

Annotazioni mod. 58 n.4324

Situazione degli intestati dal 18/06/1986

N. DATI ANAGRAFICI

[redacted]

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#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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).

*****

INDAGINI IPOTECARIE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI VARESE

Come fase iniziale, è stato operato un controllo presso l'Ufficio competente dell'Agenzia del Territorio.

Nella fase operativa, si è proceduto ad eseguire la verifica degli atti esistenti nel fascicolo di causa. Lo stato di rispondenza ha posto il sottoscritto a riportare nella presente relazione il contenuto dei documenti.

TRIBUNALE DI VARESE

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La **Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni**, con sede in Sondrio alla Piazza Garibaldi n. 16, iscritta all'Albo delle Banche al n. 842

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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, [redacted] di pagare, entro e non oltre dieci giorni dalla notifica del precetto, la complessiva somma di **€ 103.216,19,** oltre interessi al tasso del 3,766% dal 17/3/2015 sulla somma di € 98.581,28, sino al saldo effettivo, oltre alle spese per l'imposta di registro del suddetto decreto ingiuntivo, pari ad **€ 400,00** ed oltre ad **€ 9,60** per la notifica del precetto, con espressa avvertenza e diffida che in mancanza di pagamento entro detto termine si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata;

- tale intimazione è rimasta senza esito, non avendo i debitori provveduto al pagamento della somma suddetta, dunque si

chiede espropriazione

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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, [redacted]

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;

- NCEU sez. MA, Foglio 2, mappale 1897, sub 6 cat. A3, Via Ammiraglio Francesco Caracciolo 52, vani 9, PS1 – 1- 2;

- NCEU sez. MA, Foglio 2, mappale 1897, sub 7 cat. A3, Via Ammiraglio Francesco Caracciolo 52, vani 2,5, PT – S1;

- nct sezione Masnago, foglio 9, mappale 3308 are 02.80 ente urbano e promiscuo.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Villasanta (MB)/ Varese, 09 febbraio 2016.

Avv. Geremia Anzovino

*****

"Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di VARESE -Territorio

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

Protocollo di richiesta VA 25644/1 del 2016

Il Conservatore

Conservatore CAMPANIELLO RAFFAELE

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data **04/03/2016** Numero di repertorio **783**

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI VARESE**

Codice fiscale **80100530122**

Sede **VARESE (VA)**

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 TIPO ECONOMICO** Consistenza **3 vani** Indirizzo **VIA AMMIRAGLIO F. CARACCIOLO** N. civico **52** Piano **T – S1**

Immobile n. **2**

Comune di **L682– VARESE – (VA)** Catasto **FABBRICATI** Sezione Urbana **MA** Foglio **2** Particella **1897** Subalterno **6** Natura **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza **9 vani** Indirizzo **VIA AMMIRAGLIO F. CARACCIOLO** N. civico **52** Piano **S112**

Immobile n. **3**

Comune di **L682– VARESE – (VA)** Catasto **FABBRICATI** Sezione Urbana **MA** Foglio **2** Particella **1897** Subalterno **7** Natura **A3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO** Consistenza **2,5 vani** Indirizzo **VIA AMMIRAGLIO F. CARACCIOLO** N. civico **52** Piano **T – S1**

Immobile n. **4**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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**

Contro

[redacted]

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

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

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro Particolare 3181 del 22/03/2016

(Verbale di pignoramento di immobili)

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 4509

Registro particolare 3181

CONSERVATORE

CAMPANIELLO RAFFAELE

*****

Dott.ssa SIMONA GUERRA

NOTAIO

Via Libertà n. 20 – 20092 CINISELLO B.MO (MI)

Codice Fiscale GRRSMN67E67F839J

Partita IVA 06990180637

CERTIFICATO NOTARILE ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

TRIBUNALE DI VARESE

Procedura esecutiva immobiliare promossa dalla **BANCA POPOLARE DI SONDRIO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** con sede in Sondrio (SO), cf 00053810149, [redacted], in virtù del pignoramento trascritto in data 22/03/2016 ai nn. 4509/3181 presso l'Agenzia delle Entrate ufficio prov. di VARESE.

Io sottoscritta d.ssa Simona Guerra, Notaio in Cinisello Balsamo iscritta presso il Collegio Notarile di Milano, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla data di trascrizione

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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;

NTC foglio 9, mappale 3308 are 02.80

b) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali;

Varese via Ammiraglio Caracciolo n. 52

- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 5, cat. A3, vani 5, Superficie Catastale totale mq 88 – Totale escluse aree scoperte mq 84, rendita Euro 490,63, PT-S1;

- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 6, cat. A3, vani 9, Superficie Catastale totale mq 235 – Totale escluse aree scoperte mq 233, rendita Euro 1.045,83, PS1 -1 - 2;

- NCEU sez. urbana MA, foglio 2, mappale 1897, sub. 5, cat. A3, vani 2,5, Superficie Catastale totale mq 48 – Totale escluse aree scoperte mq 48, rendita Euro 245,32, PT-S1;

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- 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 [redacted] come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

a) al ventennio gli immobili risultano di proprietà [redacted] 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.

Nel ventennio in esame gli immobili sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta per la somma di € 127.500,00 (centoventi settemilacinquecento) in data 29/05/2007 ai nn. 12832/3190 a favore della Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni con sede in Sondrio, cf 0005381149, domicilio ipotecario eletto in P.zza Garibaldi n. 16, [redacted], grava sui beni oggetto della procedura;
2. Ipoteca giudiziale iscritta per l'importo di € 100.000,00 (centomila) in data 03/07/2009 ai nn. 12181/2690 a favore del Banco di Desio e della Brianza Spa con sede in Desio, cf 01181770155, [redacted]

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

[redacted] 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. [redacted] 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. 1131/152 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni con sede in Sondrio, cf 00053810149, domicilio ipotecario eletto in Varese c/o Avv. Bucci in Via Marzorati n. 71/B. [redacted], grava, tra gli altri, sui beni oggetto della procedura;

[redacted] Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/03/2016 ai nn. 4509/3181 a favore della Banca Popolare di Sondrio Soc. Coop. Per Azioni con sede in Sondrio, cf 00053810149 e [redacted]

OSSERVAZIONI

Si precisa, ai fini della continuità delle trascrizioni richiesta dall'art. 2650 c.c., che per le successioni occorre che sia trascritta l'accettazione dell'eredità.

Cinisello Balsamo, lì 23 maggio 2016.

*****

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 in esame "spazio" e tempo" perché, le matrici più disparate insorgono nei quesiti di stima. Essendo vettore lo scopo a ragione valida, si individuano gli aspetti economici che si quantificano materialmente con metodo comparativo, articolandosi in due procedimenti comunemente indicabili in sintetico, analitico e per capitalizzazione di redditi, calati in supposte condizioni di ordinarietà, con ritocco finale, mediante aggiunte o detrazioni.

Dall'analisi dei fatti nasce la pratica, dalla sintesi dei fatti nasce la teoria; la prima è lo studio analitico della casistica, la seconda è lo studio sintetico di essa. La teoria esprime in proporzioni, il frutto delle osservazioni sui singoli casi; la pratica di conseguenza osserva in relazione alle predette proposizioni i singoli casi; mentre quella si fonda sui principi, questa opera in conformità ai predetti. Siamo nell'attività dell'estimo e, con più precisione in quell'attività pratica di esso che si esplica nell'edilizia.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 esposizione del giudizio, all'estrinsecazione della motivazione valutativa.

Da questo esame, si deduce, ancora una volta, la rispondenza tra la teoria e la pratica: come dalla prima ci si accosti alla seconda con opportuni adattamenti, come la seconda si uniformi ai principi della prima e si constaterà come, il sottoscritto ha avuto modo di definire, che l'estimo è quella dottrina che insegna a formulare giudizi di valore e a saperli motivare. Si deve riflettere che nessun giudizio, in qualsiasi attività si adoperi, può oggettivarsi se non viene presentato nel clima della sua motivazione.

Indubbiamente, è l'espressione dell'Io operante; in quanto tale non può essere soggettivo fino a quando non sarà riconosciuta la rispondenza qualitativa e quantitativa al motivo che lo ha generato; diversamente non può che rimanere nella sua veste soggettiva, coerente alla sua natura.

E per intenderci: la motivazione del giudizio di stima non rende a priori

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 dalla validità assoluta dei risultati.

La logica estimativa verte, in sintesi, nella ricerca del valore di un bene economico che è il suo apprezzamento in moneta nella sua probabilistica che passa attraverso:

- Lo studio dei prezzi di beni analoghi a quelli da stimare, oggetto di compravendita, che sono valori storici recenti, già concretizzati in moneta e, pertanto, termini importanti nel giudizio di stima;
- La previsione che il punto immanente del giudizio di valore che va inquadrato nella logica della teoria dell'ordinarietà;
- La comparazione, quale metodo estimativo da seguire basato sulla formazione di scale di merito elaborate sulla base di prezzi storici recenti di beni analoghi a quello da stimare.

Dallo studio di questi problemi estimativi ancora meglio ci si persuaderà della

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

veridicità del principio delle riducibilità a due dei sei aspetti economici attribuiti ad un bene, essendo essi caratterizzati dall'autonomia e dall'unicità; per autonomia la possibilità di ciascuno, indipendentemente dall'esistenza degli altri e quindi, la possibilità di coesistenza di ciascuno con gli altri; intendendo per unicità l'essere di quell'aspetto economico il valore più probabile. Così il più probabile valore di costo, il primo riferito alla figura dell'imprenditore, sono i soli due aspetti economici che possono essere attribuiti ad uno stesso bene; 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 attivare la scienza estimale, sono tre.

Quando l'attività operativa interessa dei beni immobili, la stima attivata è quella analitica, perché la più rispondente per determinare il corrente prezzo di mercato. Nelle pratiche di esecuzione immobiliare si procede alla determinazione del "Valore Intrinseco", del "Valore Estrinseco" e del "Valore Venale".

*****

<u>COERENZE DEGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VARESE</u>

Al fine di dare una corretta posizione, si procede a fornire gli orientamenti utili al posizionamento ed all'individuazione degli immobili.

<u>Mappale n. 3308 casa di civile abitazione</u>

NORD = Mappale n. 1848

SUD = VIA FRANCESCO CARACCIOLO

EST = Mappale n. 3307

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

OVEST = Mappale n. 4369

*****

MISURAZIONI

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

Abitazione mq 171,70

Balconi – terrazzi mq 44,23

Piano Primo

Abitazione mq 97,44

Terrazzo mq 15,00

*****

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Caratteristiche Esterne

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune Censuario ed Amministrativo di Varese.

Si accede al fabbricato attraverso una strada di calibro adeguato al traffico a cui è sottoposta.

Il complesso abitativo risulta servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.

*****

Caratteristiche Interne

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, disimpegno, una cucina, un bagno, un soggiorno due camere da letto.

Al piano primo si accede tramite rampa e vano scala comune, vi è un altro

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 tapparelle in legno.

L'impianto elettrico dell'intera unità abitativa risulta essere sottotraccia e dotato di lampade, interruttori, deviatori, commutatori e prese per ogni locale.

L'impianto di riscaldamento viene irradiato nei locati tramite appositi elementi radianti.

*****

GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto Perito Estimatore, passando alla stima diretta dei beni precedentemente descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo conto del carico delle spese, delle imposte, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di beni che si possono ritenere simili e fatte le dovute proporzioni, tenuto presente infine la consistenza dei beni nel loro

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.

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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 Primo

Abitazione	mq 162,00 x € 1.400,00 =	€ 226.800,00 =
Terrazzo	mq 9,40 x € 400,00 =	€ 3.760,00 =

Piano secondo

Sottotetto	mq 106,00 x € 900,00 =	€ 95.400,00 =
TOTALE		**€ 325.960,00 =**

*****

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 cosi assunte:

- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre, parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- 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 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 capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 =

$$\frac{€\ 6480{,}00 \times 100}{5} = €\ 129.600{,}00 =$$

*****

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 costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 **€ 300.000,00.**

*****

VALORE MEDIO

VALORE INTRINSECO = € 325.960,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 129.600,00 =

VALORE VENALE = € 300.000,00 =

TOTALE = € 755.560,00 =

€ 755.560,00: 3 = € 251.853,00

Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad **€.250.000,00.**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

*****

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 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,

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

determinando così un possibile costo di costruzione.

Piano interrato

Box	mq 13,00 x € 700,00 =	€ 9.100,00 =
Ripostiglio	mq 6,80 x € 350,00 =	€ 2.380,00 =
TOTALE		**= € 11.480,00 =**

*****

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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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

$$\frac{€\ 864.00 \times 100}{5} = €\ 17.280,00$$

*****

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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.**

*****

VALORE MEDIO

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 **€ 16.000,00.**

*****

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 503

VALORE INTRINSECO

Il valore intrinseco consiste nella determinazione del costo medio ordinario di costruzione dell'immobile, tenendo conto anche del prezzo di mercato

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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

deposito mq 136,00 x € 800,00 = € 108.800,00 =

TOTALE = € 108.800,00 =

*****

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 del portierato, per la pulizia e l'illuminazione dei luoghi comuni, per la fornitura dell'acqua potabile, per la manutenzione degli ascensori.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- 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 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 € 4.800,00 annui. Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 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 = € 4.320,00 =

<u>€ 4.320,00 x 100 =</u> € 86.400,00

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 quelle del bene di prezzo noto, formando una scala di merito;
- determina il probabile valore complessivo del bene da stimare,

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 =

VALORE ESTRINSECO = € 86.400,00 =

VALORE VENALE = € 140.000,00 =

TOTALE **= € 335.200,00 =**

€ 335.200,00: 3 = € 111.733,34.

Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad **€ 110.000,00.**

*****

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 5

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,

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 83,20 x € 1.200,00 = €	99.840,00 =
terrazzo	mq 24,00 x € 400,00 = €	9.600,00 =
TOTALE		**= € 109.440,00=**

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 € 3.000,00 annui. Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 10%, si ottiene un redito di € 2.700,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di **€ 54.000,00.**

€ 3.000,00 - € 300,00 = € 2.700,00 =

$$\frac{€\ 2.700{,}00 \times 100}{5} = €\ 54.000{,}00 =$$

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 **€ 120.000,00.**

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

*****

VALORE MEDIO

VALORE INTRINSECO = € 109.440,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 54.000,00 =

VALORE VENALE = € 120.000,00 =

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

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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 x € 1.100,00 = € 51.480,00 =

TOTALE = € 51.480,00 =

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla corrispondenza varia.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.**

€ 2.400,00 - € 240,00= € 2.160,00 =

$\frac{€\ 2.160,00 \times 100}{5}$ = € 43.200,00 =

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 **€ 100.000,00.**

*****

VALORE MEDIO

VALORE INTRINSECO = € 51.480,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 43.200,00 =

VALORE VENALE = € 100.000,00 =

TOTALE = € 194.680,00 =

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

€ 194.680,00: 3 = € 64.893,00

Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per eccesso, ad € **65.000,00.**

*****

DIVISIONE IN LOTTI

Come richiesto nel quesito, l'Ausiliario Tecnico del Giudice ha provveduto a 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 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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 Primo

Abitazione mq 162,00 x € 1.400,00 = € 226.800,00 =

Terrazzo mq 9,40 x € 400,00 = € 3.760,00 =

Piano secondo

Sottotetto mq 106,00 x € 900,00 = € 95.400,00 =

TOTALE € 325.960,00 =

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 valore di **€ 129.600,00.**

€ 7.200,00 - € 720,00 = € 6.480,00 =

$$\frac{€\ 6.480{,}00 \times 100}{5} = €\ 129.600{,}00 =$$

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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, 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 **€ 300.000,00.**

*****

VALORE MEDIO

VALORE INTRINSECO = € 325.960,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 129.600,00 =

VALORE VENALE = € 300.000,00 =

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 prezzo si presenta sostenuto, perciò occorre una maggior somma di denaro per acquistarlo.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 € 700,00 = € 9.100,00 =

Ripostiglio mq 6,80 x € 350,00 = € 2.380,00 =

TOTALE = € 11.480,00 =

*****

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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito di variabilità del

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 =

$\frac{€\ 864{,}00 \times 100}{5}$ = € 17.280,00 =

*****

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 costruttive, di vetustà e di manutenzione, dei quali conosce i prezzi di compravendita, di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 **€ 20.000,00.**

*****

VALORE MEDIO

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 **€ 16.000,00.**

*****

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

Piano interrato

deposito mq 136,00 x € 800,00 = € 108.800,00 =

TOTALE = € 108.800,00 =

*****

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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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.

Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 4.800,00 annui. Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 =

$$\frac{€\ 4.320,00 \times 100}{5} = €\ 86.400,00 =$$

*****

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 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,

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 =

VALORE ESTRINSECO = € 86.400,00 =

VALORE VENALE = € 140.000,00 =

TOTALE = € 335.200,00 =

€335.200,00: 3 = € 111.733,34.

Il valore dell'unità abitativa risulta essere arrotondato per difetto, ad **€ 110.000,00.**

*****

CASA CIVILE ABITAZIONE MAPPALE N. 1897 sub 5 LOTTO N.4

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 83,20 x € 1.200,00 =	€ 99.840,00 =
terrazzo	mq 24,00 x € 400,00 =	€ 9.600,00 =
TOTALE		**= € 109.440,00 =**

*****

VALORE ESTRINSECO

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 € 3.000,00 annui. Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 10%, si ottiene un redito di € 2.700,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di **€ 54.000,00.**

€3.000,00 - € 300,00 = € 2.700,00

$\frac{€\ 2.700,00 \times 100}{5}$ = € 54.000,00.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

*****

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 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 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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 = € 120.000,00 =

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 LOTTO N.5

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 Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 Terra Rialzato

Abitazione mq 46,80 x € 1.100,00 = € 51.480,00 =

TOTALE = € 51.480,00 =

*****

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.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 civili verso terzi.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- 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.

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.**

€ 2.400,00 - € 240,00= € 2.160,00 =

$\frac{€\ 2.160,00 \times 100}{5}$ = € 43.200,00 =

*****

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

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 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 **€ 100.000,00.**

*****

<u>VALORE MEDIO</u>

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

VALORE INTRINSECO = € 51.480,00=

VALORE ESTRINSECO = € 43.200,00=

VALORE VENALE = € 100.000,00 =

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

€ 140.000,00

UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 503 LOTTO N. 3

€ 110.000,00

UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 5 LOTTO N. 4

€ 95.000,00

UNITA' IMMOBILIARE MAPPALE N. 1897 sub 7 LOTTO N. 5

€ 65.000,00

TOTALE VALORE LOTTI = € 660.000,00 =

*****

RISPOSTA AL QUESITO

Come richiesto dal Giudice Dott. Davide Alvigini, Il sottoscritto Perito estimatore procedeva a:

A – Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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.

D – Non risultano vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex D.lgs. 42/2004, ecc.

E – Il sottoscritto ha proceduto con l'assistenza del custode all'accesso all'immobile pignorato per verificarne la consistenza e l'esatta identificazione, trarre gli elementi necessari per la descrizione e per eseguire il rilievo fotografico, accertare lo stato di conservazione, verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale, verificare lo stato di possesso e di godimento.

F – L'immobile risulta un edificio completamente privato e quindi privo di amministrazione e quindi di spese condominiali.

G – Non risulta la registrazione di eventuali titoli di terzi occupanti.

H – Sono state eseguite ulteriori verifiche presso la Cancelleria del Tribunale.

I) – È stata eseguita la relazione di stima.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

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 Varese si sono controllate le pratiche edilizie accertando la conformità di quanto presentato. Dall'esame dello stato dei luoghi e di quanto rappresentato nelle planimetrie catastali non risultano difformità.

L'immobile risulta agibile con decreto del 09/09/1996.

g) Allo stato attuale risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare sub 5 al n. di identificativo 12133 - 000615/12 registrato il 15.02.2012.

h) L'analitica descrizione del bene e la valutazione estimativa è stata eseguita nel paragrafo "Giudizio di stima".

i) La valutazione totale dell'immobile risulta essere pari ad **€ 660.000,00.**

j) Il bene è comodamente divisibile in quota, seguendo la valutazione dei singoli lotti.

k) Si allega alla presente relazione il rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60

- 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 m^2 – Totale escluse aree scoperte 184 m^2, Rendita € 1.394,43;

- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 502, Categoria C/6, Classe 9, Consistenza 20 m^2, Superficie catastale totale 17 m^2, Rendita € 97,09;

- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 503, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 120 m^2, Superficie catastale totale 135 m^2, Rendita € 111,55;

- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 5, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale Totale 88 m^2 – Totale escluse aree scoperte 84 m^2, Rendita € 490,63;

- Sezione MA, Foglio 2, Particella 1897 Sub 7, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Superficie Catastale Totale 48 m^2 – Totale escluse aree scoperte 48 m^2, Rendita € 245,32.

*****

Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto.

Con Stima

Il Perito Estimatore

(Geom. Marcello Federiconi)

Varese, lì 06 febbraio 2019

Firmato Da: FEDERICONI MARCELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5df1a24cf856e4142f148d10f90bee60