

STUDIO TECNICO & PROGETTAZIONE  
DOTT. GEOM. LUIGI FEDERICONI  
GEOM. MARCELLO FEDERICONI  
PROFESSIONISTI ASSOCIATI  
Via Paravicini, 11 - VARESE - Tel. 285090

**TRIBUNALE DI VARESE**

**ESECUZIONE N. 84/2014**

**UDIENZA 07/10/2014**

**PROROGA AL 30/11/2014**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI PRESIDENTE DOTT. MIRO  
SANTANGELO**

\*\*\*\*\*

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO  
S.C. Avv. GIORDANO MUSER**

**-ESECUTANTE-**

**CONTRO**

**- ESECUTATO -**

\*\*\*\*\*

**PREMESSE**

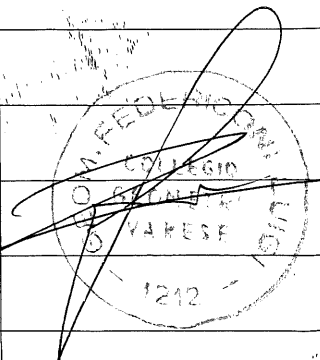
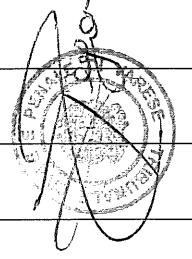
In data 16/05/2014, il sottoscritto Dott. Geom. Luigi Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1212 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 333, veniva nominato Perito Estimatore nella procedura in oggetto dal Sig. Giudice Presidente Dott. Miro Santangelo. In pari data, davanti al Giudice delle Esecuzioni, prestava il giuramento di rito e gli veniva posto il seguente quesito.

“All'esperto viene conferito l'incarico di riferire, esaminati gli atti ed i documenti della procedura ed effettuato ogni accertamento che riterrà opportuno sui seguenti punti:

1 **Identificazione dei beni oggetto della vendita:** identificazione del bene,

Depositato in cancelleria

Oggi



comprensiva dei confini e dei dati catastali, ubicazione dell'immobile pignorato, con verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

**2 Descrizione sommaria:** caratteristiche della zona, principali collegamenti pubblici; principali servizi offerti dalla zona.

**3 Stato di Possesso:** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi (da identificare), del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

**4 Vincoli ed oneri giuridici:** l'esistenza di formalità, vincoli e 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; l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

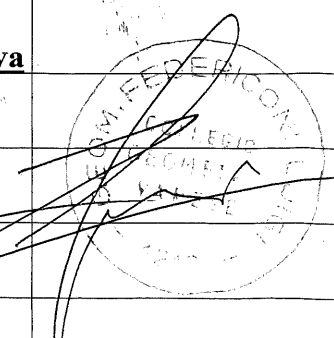
**4.1 Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

**4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale (a tal fine è indispensabile acquisire ed allegare, per consentire i primi accertamenti, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato rilasciato dal comune di celebrazione, o in alternativa certificato di stato libero):**

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico;**

**4.1.4 Altre limitazioni d'uso;**



**4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:**

**4.2.1 iscrizioni:**

**4.2.2 Pignoramenti**

**4.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali:**

**4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia (epoca di costruzione; estremi della concessione edilizia; eventuali condoni):**

**4.3.2 Accertamento di conformità catastale, anche alla luce del Decreto Legge n. 78 del 31 maggio 2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 luglio 2010 (con acquisizione di copia delle planimetrie depositate in catasto ovvero segnalazione della loro assenza e indicazione dei costi di regolarizzazione)**

**5. Altre informazioni per l'acquirente:**

**5.1. Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:**

**5.2. Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia:**

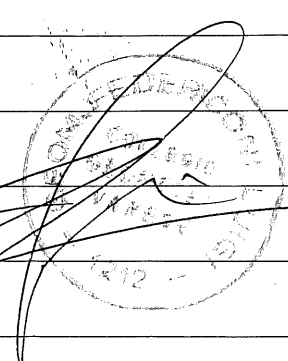
**5.3. Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia**

**5.4 altre spese:**

**5.5 Cause in corso:**

**6. Precedenti proprietari: provenienza sino al ventennio;**

**7. Descrizione particolareggiata del bene: pregi particolari; dati generali; caratteristiche strutturali; caratteristiche impianti; accessori e pertinenze; attuale inquadramento urbanistico ed edilizio, conformità o meno agli strumenti urbanistici vigenti ed eventuale necessità di richiesta in sanatoria, in particolare, verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché**

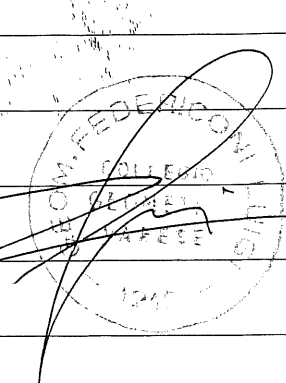


l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, previsto dalla vigente normativa;

**8. Valutazione complessiva del bene:** possibilità di divisione in lotti; determinazione del valore di mercato dell'immobile e di ciascun lotto, con specificazione dei concreti criteri estimativi adottati; valutazione della concreta vendibilità del bene nello stato "di fatto attuale ed indicazione delle eventuali opere necessarie per la sua utile commerciabilità; dati catastali da inserire nel decreto di trasferimento".

**AVVERTENZE ED INCOMBENTI:**

1. L'Esperto prima di ogni attività, deve controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma cpc, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Sarà acquisito l'atto di provenienza in favore del soggetto esecutato. Compito dell'esperto è controllare – ove necessario anche rinnovando le visure – la proprietà dei beni pignorati e la regolarità delle trascrizioni, informando immediatamente il Giudice dell'Esecuzione se i beni pignorati si appartengano, anche solo in parte, a terzi o se il diritto reale oggetto di espropriazione sia diverso, per qualità e quantità, da quello indicato nel pignoramento o, infine, se sussista con altra ragione di irregolarità della vendita; sarà verificata, in particolare, anche la regolarità catastale dell'immobile e l'esistenza e l'identificazione della planimetrie depositate in catasto, nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie depositate in catasto nonché la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (Decreto Legge n. 78 del 31 maggio



2010, successivamente convertito con modificazioni dalla Legge n. 122 del 30 Luglio 2010).

2. L'esperto, terminata la relazione, deve inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 cpc, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

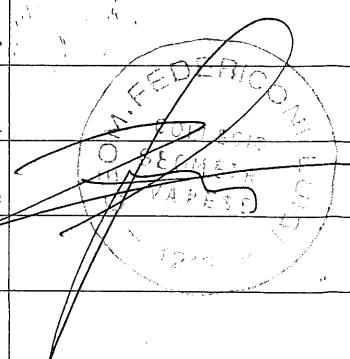
3. Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito; in tale caso, l'esperto deve intervenire all'udienza per rendere i chiarimenti.

4. L'esperto viene autorizzato a ritirare i documenti ipocatastali in atti nonché a visionare e richiedere, presso gli uffici competenti, eventuale ulteriore documentazione.

5. L'esperto deve depositare in cancelleria, anche su supporto elettronico, relazione scritta – in capitoli separati per punti del quesito entro il termine di giorni 90 da oggi e comunque tenendo conto della data di fissazione dell'udienza di prima comparazione.

Il primo accesso all'immobile dovrà avvenire e entro quindici oggi da oggi.

6. L'esperto viene reso edotto del fatto che l'eventuale non realistica valutazione del bene, potendone rendere difficoltosa, in concreto la vendita, scoraggiando la partecipazione di offerenti, potrebbe essere fonte di danno per la procedura. L'esperto viene autorizzato a ritirare i documenti ipocatastali in atti, nonché a richiedere presso gli uffici competenti, eventuale ulteriore documentazione.



Il Giudice rinvia il procedimento all'udienza già fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per il deposito dell'elaborato peritale.”

Acquisiti gli atti esistenti nel fascicolo di causa, dopo aver prestato il giuramento di rito, lo scrivente procedeva all'esame dei beni esecutati.

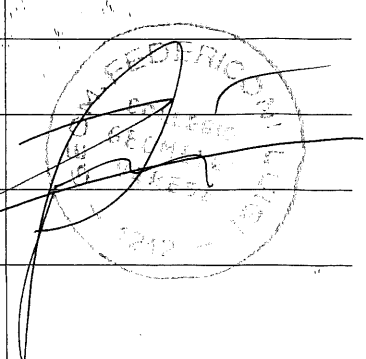
Verificata la mancanza della documentazione catastale, lo scrivente in data 19/05/2014 inoltrava istanza al Giudice, al fine di ottenere l'autorizzazione a richiedere presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione mancante. A conferma, viene trascritto il contenuto di quanto regolarmente trasmesso.

“Il sottoscritto Dott. Geom. Luigi Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1212 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 333, in data 16/05/2014 veniva da Ella nominato Perito Estimatore nell'esecuzione citata in epigrafe.

Dall'esame attento della documentazione inserita nei fascicoli di causa, necessita ottenere presso l'Agenzia del Territorio di Varese - Catasto Fabbricati e Terreni, il rilascio delle visure catastali, dell'estratto di mappa e delle planimetrie inerenti le unità immobiliari esegutate site nel Comune di Montegrino Valtravaglia (VA) e così censite:

- **Sezione MO, Foglio 13, mappale 88 sub 5, cat. A/4, vani 2,5, via Firenze n. 4, Piano T - 1;**
- **Sezione MO, Foglio 13, mappale 88 sub 6, cat. A/4, vani 5, via Firenze n. 4, Piano T - 1;**
- **Foglio 9, mappale 3907, T - Terreno Consistenza 30 centiare**
- **Foglio 9, mappale 4683, T - Terreno Consistenza 10 centiare**

Allo stato, il funzionario preposto al rilascio delle planimetrie, chiede



l'autorizzazione specifica del G.I. con la dicitura "Il CTU o un suo collaboratore", che nel caso specifico è l'Ing. Giovanni Gentile.

Per questi validi motivi, chiedo alla Sig. ria Vs Ill.ma l'autorizzazione necessaria per adempiere al gradito incarico ricevuto.

Dichiarandomi a disposizione, per le direttive che il Sig. Giudice vorrà impartire, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Con Stima

Il Perito Estimatore

Dott. Geom. Luigi Federiconi

Varese, lì 19/05/2014

Visto si autorizza

VA 19/05/2014 il G.E.

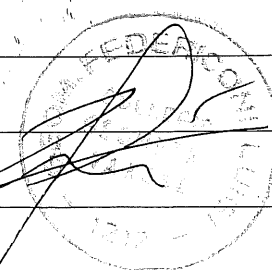
\*\*\*\*\*

In data 23/09/2014, veniva chiesta ulteriore proroga al Sig. Giudice Dott. Miro Santangelo, al fine di poter svolgere l'incarico ricevuto.

"Il sottoscritto Dott. Geom. Luigi Federiconi, libero professionista con studio sito in Varese, via Paravicini n. 11, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Varese al n. 1212 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice al n. 333, in data 16/05/2014 veniva da Ella nominato Perito Estimatore nell'esecuzione citata in epigrafe.

Con la presente, lo scrivente **chiede proroga sino al 30/11/2014**, al fine di poter svolgere il gradito incarico ricevuto e procedere alla stesura della relazione peritale, in quanto, a tutt'oggi, non è stato ancora possibile effettuare l'accesso presso l'unità immobiliare abitativa, oggetto di esecuzione.

Dichiarandomi a disposizione, per le direttive che il Sig. Giudice vorrà



impartire, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Con Stima

Il Perito Estimatore

(Dott. Geom. Luigi Federiconi)

Varese, li 23/09/2014

\*\*\*\*\*

### **ACCERTAMENTI**

Si procedeva a verificare i mappali presso l'Agenzia del Territorio di Varese, acquisendo la documentazione storica. Inoltre, seguendo i controlli e le verifiche, procedeva ad accertare quanto esistente in atti, lo stato dei documenti presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare.

Viene, inoltre, dichiarato che in data 22/05/2014, veniva inoltrata richiesta presso il Comune di Montegrino Valtravaglia, della conformità urbanistica edilizia, epoca di costruzione, estremi della concessione edilizia ed eventuali condoni. Sempre per linearità viene riportata la lettera inviata. La trasmissione è stata eseguita mediante raccomandata A.R.

“RACCOMANDATA A.R.

Egr. Sig.

SINDACO DEL COMUNE DI

MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

Via Vittorio Veneto, 9

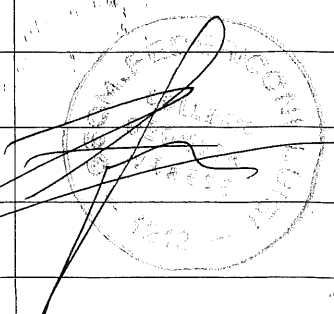
21010 Montegrino Valtravaglia (VA)

**Oggetto: TRIBUNALE DI VARESE**

**ESECUZIONE N. 84/2014**

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. MIRO SANTANGELO**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E**





**INZAGO S.C./**

Il sottoscritto Dott. Geom. Luigi Federiconi, in data 16/05/2014, veniva nominato Esperto Estimatore nell'esecuzione in oggetto dal Sig. Presidente di Sezione Dott. Miro Santangelo. Nell'esaminare il quesito postomi, al capitolo 4.3.1 è emerso quanto segue: Accertamento di conformità Urbanistico – Edilizia (epoca di costruzione, estremi della concessione edilizia, eventuali condoni).

Al fine di procedere alla compilazione della relazione peritale, atta successivamente ad alienare l'immobile pignorato, necessita con sollecitudine, avere i dati dei seguenti mappali:

- **Sezione MO, Foglio 13, mappale 88 sub 5, cat. A/4, vani 2,5, via Firenze n. 4, Piano T – 1;**
- **Sezione MO, Foglio 13, mappale 88 sub 6, cat. A/4, vani 5, via Firenze n. 4, Piano T – 1;**
- **Foglio 9, mappale 3907, T – Terreno Consistenza 30 centiare**
- **Foglio 9, mappale 4683, T – Terreno Consistenza 10 centiare**

Per questi validi motivi, chiedo di ottenere a breve tempo tecnico – postale, gli estremi inerenti all'epoca di costruzione, gli estremi della concessione edilizia e se l'unità abitativa ha subito eventuali condoni.

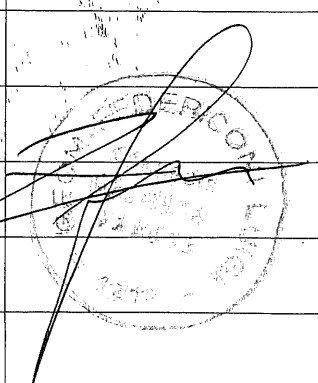
Dichiarandomi a disposizione e in attesa di ricevere un cortese riscontro, mi è gradita l'occasione per porgere distinti saluti.

Dott. Geom. Luigi Federiconi

Allegati: - estratto di mappa

\*\*\*\*\*

A completamento delle varie verifiche, come prima fase si procedeva, avuta la



presenza del Custode Giudiziale dell'Istituto Vendite Giudiziarie, a recarsi in loco. Accertata l'impossibilità di entrare all'interno dell'unità immobiliare, prima di redigere il verbale, veniva eseguito un rilievo fotografico della parte esterna. In seguito il Custode Giudiziario compilava il verbale, che qui di seguito è riportato.

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

**Filiale di VARESE**

**Oggi 03/06/2014**

**Alle ore 15.30**

**"VERBALE DI SOPRALLUOGO CON C.T.U.**

**TRIBUNALE DI VARESE GIUDICE: SANTANGELO**

Proc. Esec. N. 84/14 C/

Il sottoscritto MAROCCO THOMAS incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Ausiliario del Giudice ai sensi dell'Art. 559 e ss cpc, procedeva all'incarico ricevuto, accompagnando l'esperto nominato Geom. FEDERICONI in MONTEGRINO V.T. Via FIRENZE 4 e assistendolo nella visita dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima.

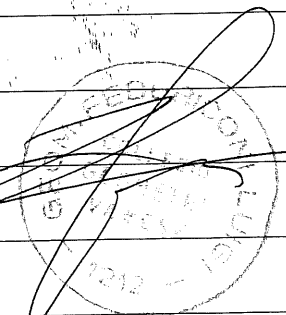
**NOTE**

L'immobile veniva rinvenuto chiuso e l'esecutato assente. Pertanto non è stato possibile accedere all'interno dei locali per l'accesso con CTU. Veniva lasciato avviso e l'accesso veniva rinviato a data da destinarsi.

Il presente verbale veniva chiuso ad ore 15:45."

\*\*\*\*\*

**INDAGINI CATASTALI**



Allo scopo di esaminare la consistenza delle unità immobiliari eseguite, si rendeva necessario il lavoro atto ad accertare catastalmente lo stato trentennale dei singoli mappali, quindi ottenere l'intestazione finale riguardante i beni regolarmente pignorati e precisamente:

- **Sezione MO, Foglio 13, mappale 88 sub 5, cat. A/4, vani 2,5, via Firenze n. 4, Piano T - 1;**
- **Sezione MO, Foglio 13, mappale 88 sub 6, cat. A/4, vani 5, via Firenze n. 4, Piano T - 1;**
- **Foglio 9, mappale 3907, T - Terreno Consistenza 30 centiare**
- **Foglio 9, mappale 4683, T - Terreno Consistenza 10 centiare**

Avendo eseguito il controllo tecnico, vengono riportate le certificazioni storiche per immobile.

**Agenzia delle Entrate**

**Ufficio Provinciale di Milano - Territorio su Altro Ufficio**

**Servizi Catastali**

**Certificato storico per immobile**

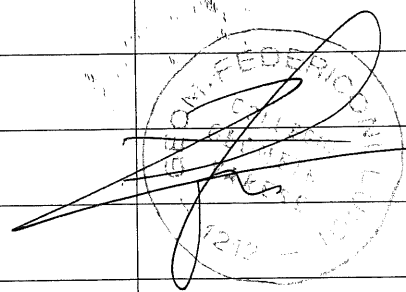
Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile **sito nel comune di MONTEGRINO - VALTRAVAGLIA (F526), sezione urbana: MO, foglio 6, particella 88, subalterno 5**

la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2014 nell'Ufficio provinciale di VARESE è la seguente:

**INTESTATI**

1.

2.



**Unità immobiliare dal 20/09/2011**

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Sezione urbana      Foglio      Particella      Sub

1      MO                      6                      88                      5

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria      Classe      Consistenza      Rendita

A/4              8              2,5 vani              Euro 85,22

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 20/09/2011 n. 189012.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. VA0395018) BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T - 1

**Situazione degli intestati dal 20/09/2011**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

2

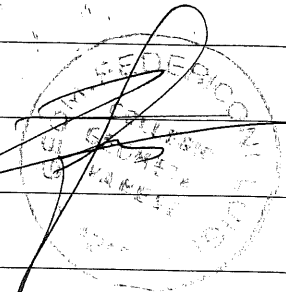
**CODICE FISCALE**

**DATI DERIVANTI DA** del 20/09/2011 n. 189012.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. VA0395018) Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/03/1996**

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Sezione urbana      Foglio      Particella      Sub



1 MO 13 88 5

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria Classe Consistenza Rendita  
A/4 8 2,5 vani Euro 85,22/L. 165.000

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 11/03/1996 n. 6940/1996 in atti dal  
01/04/1999 DIV, DIV DISTR SP INT, (PF 1998)

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T - 1

**Partita** 1000279 Mod. 58 349

**Situazione degli intestati dal 11/03/1996**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 20/09/2011

2

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 20/09/2011

**DATI DERIVANTI DA** del 11/03/1996 n. 6940/1996 in atti dal 01/04/1999

Registrazione: DIV, DIV DISTR SP INT, (PF 1998)

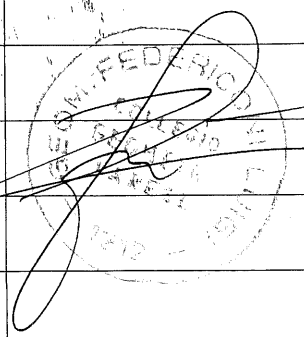
**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal**

24/05/1988

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio Particella Sub  
1 13 88 3

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 24/05/1988 n. 50/1988 in  
atti dal 12/04/1990 VARIATI I DATI PER IDENTIFICAZVAR



**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T

**Partita** 349

**Annotazioni** da verificare

**Situazione degli intestati dal 31/01/1989**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 11/03/1996

2

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 11/03/1996

**DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA** del 31/01/1989 Voltura n.

3683.1/1989 in atti dal 17/01/1996 Repertorio n. 42260 Rogante CLAUDIA

PISCIOTTA Sede LUINO Registrazione UR n. 174 del 16/02/1989

**Situazione degli intestati dal 24/05/1988**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 31/01/1989

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 24/05/1988 n. 50/1988 in

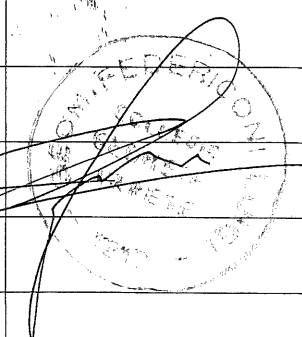
atti dal 12/04/1990 Registrazione: VARIATI I DATI PER

IDENTIFICAZVAR

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente**

**dall'impianto meccanografico**

**N. DATI IDENTIFICATIVI**



	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub
--	----------------	--------	------------	-----

1	MO	13	86	
	MO	13	86	1
	MO		171	

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/6	U	5,5 vani	L. 286

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T

**Partita** 349

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1. **Adriana** nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

**CODICE FISCALE** \_\_\_\_\_

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 24/05/1988

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\*

**Agenzia delle Entrate**

**Ufficio Provinciale di Milano – Territorio su Altro Ufficio**

**Servizi Catastali**

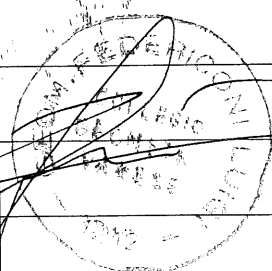
**Certificato storico per immobile**

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per

l'immobile sito nel comune di **MONTEGRINO – VALTRAVAGLIA**

(F526), sezione urbana: **MO**, foglio **6**, particella **88**, subalterno **6**

la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al



28/03/2014 nell'Ufficio provinciale di VARESE è la seguente:

**INTESTATI**

1 a

2 nato

**Unità immobiliare dal 20/09/2011**

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub
--	----------------	--------	------------	-----

1	MO	6	88	6
---	----	---	----	---

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-----------	--------	-------------	---------

A/4	8	5 vani	Euro 170,43
-----	---	--------	-------------

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 20/09/2011 n. 189013.1/2011 in atti

dal 20/09/2011 (protocollo n. VA0395020) BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T - 1

**Situazione degli intestati dal 20/09/2011**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

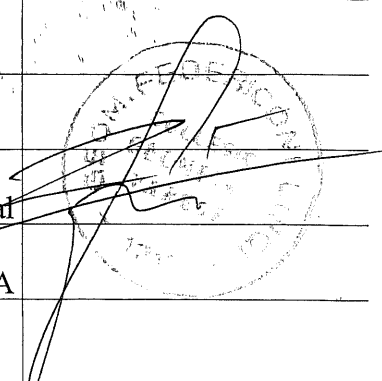
**CODICE FISCALE**

2

**CODICE FISCALE**

**DATI DERIVANTI DA** del 20/09/2011 n. 189013.1/2011 in atti dal

20/09/2011 (protocollo n. VA0395020) Registrazione: BONIFICA





IDENTIFICATIVO CATASTALE

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal

11/03/1996

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

	Sezione urbana	Foglio	Particella	Sub
--	----------------	--------	------------	-----

1	MO	13	88	6
---	----	----	----	---

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-----------	--------	-------------	---------

A/4	8	5 vani	Euro 170,43/L. 330.000
-----	---	--------	------------------------

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 11/03/1996 n. 6940/1996 in atti dal

01/04/1999 DIV, DIV DISTR SP INT, (PF 1998)

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T - 1

**Partita** 1000279      **Mod.** 58 349

**Situazione degli intestati dal 11/03/1996**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1.

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 20/09/2011

2.

**CODICE FISCALE**

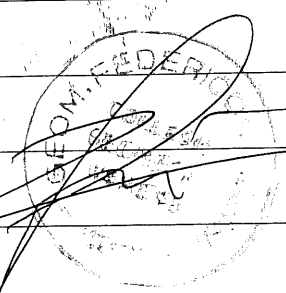
**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 20/09/2011

**DATI DERIVANTI DA** del 11/03/1996 n. 6940/1996 in atti dal 01/04/1999

Registrazione: DIV, DIV DISTR SP INT, (PF 1998)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal

24/05/1988



**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio          Particella          Sub

1          13          88          3

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 24/05/1988 n. 50/1988 in  
atti dal 12/04/1990 VARIATI I DATI PER IDENTIFICAZVAR

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T

**Partita** 349

**Annotazioni** da verificare

**Situazione degli intestati dal 31/01/1989**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 11/03/1996

2

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 11/03/1996

**DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA** del 31/01/1989 Voltura n.  
3683.1/1989 in atti dal 17/01/1996 Repertorio n. 42260 Rogante CLAUDIA  
PISCIOTTA Sede LUINO Registrazione UR n. 174 del 16/02/1989

**Situazione degli intestati dal 24/05/1988**

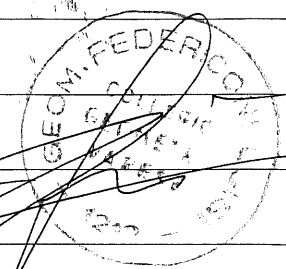
**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 31/01/1989

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 24/05/1988 n. 50/1988 in



atti dal 12/04/1990 Registrazione: VARIATI I DATI PER

IDENTIFICAZVAR

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente  
dall'impianto meccanografico

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Sezione urbana Foglio Particella Sub

1 MO 13 \* 86

MO 13 86 1

MO 171

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria Classe Consistenza Rendita

3/6 U 5,5 vani L. 286

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T

**Partita** 349

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

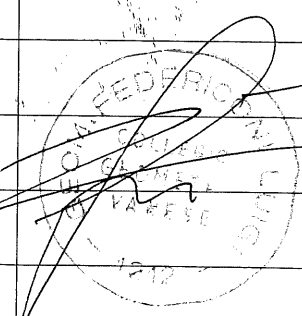
**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 24/05/1988

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

\*\*\*

**Agenzia delle Entrate**

**Ufficio Provinciale di Milano - Territorio su Altro Ufficio**



**Servizi Catastali**

**Certificato storico per immobile**

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per l'immobile sito nel comune di **MONTEGRINO – VALTRAVAGLIA (F526), sezione urbana: MO, foglio 96, particella 3907**

la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2014 nell'Ufficio provinciale di VARESE è la seguente:

**INTESTATI**

1 (1) Proprietà in regime di comunione dei beni

2 (1) Proprietà in regime di comunione dei beni

**Situazione dell'immobile dal 31/01/1989**

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

	Foglio	Particella
1	9	3907

**DATI DI CLASSAMENTO**

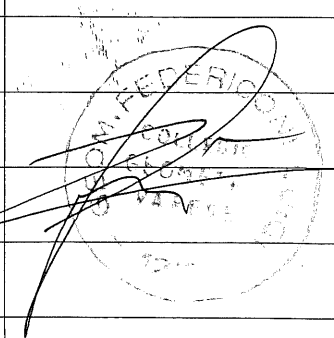
Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito
		ha are ca	Dominicale Agrario
SEMIN ARBOR	2	00 30	Euro 0,07/L. 135 Euro 0,06/L. 120

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 31/01/1989 n. 250689 in atti dal 30/01/1991 CLAUDIA PISCIOTTA

**Partita 3536**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 4683 – foglio 9 particella 4684 – foglio 9 particella



4685

**Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico**

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio          Particella

1          9          3907

**DATI DI CLASSAMENTO**

Qualità          Classe Superficie m2          Reddito

ha are ca          Dominicale          Agrario

SEMIN ARBOR 2          01 20          L. 540          L. 480

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/12/1984

Partita 2236

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

**Situazione degli intestati dal 31/01/1989**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI (1)** Proprietà in regime di comunione dei beni

2

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI (1)** Proprietà in regime di comunione dei beni

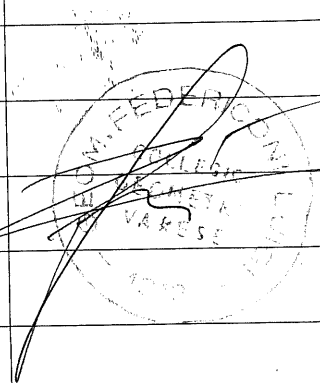
**DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA** del 31/01/1989 Voltura n.

250689 in atti dal 30/01/1991 Repertorio n. 42260 Rogante CLAUDIA

PISCIOTTA Sede LUINO Registrazione UR n. 174 del 16/02/1989

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**N. DATI ANAGRAFICI**



1 ..... nata

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 31/01/1989

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/12/1984

\*\*\*

**Agenzia delle Entrate**

**Ufficio Provinciale di Milano – Territorio su Altro Ufficio**

**Servizi Catastali**

**Certificato storico per immobile**

Ai sensi dell'art. 3 del decreto Legislativo 12/02/93 n. 39, si certifica che per

l'immobile **sito nel comune di MONTEGRINO – VALTRAVAGLIA**

**(F526), sezione urbana: MO, foglio 9, particella 4683**

la situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al

28/03/2014 nell'Ufficio provinciale di VARESE è la seguente:

**INTESTATI**

1

(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

2

(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

**Situazione dell'immobile dal 31/01/1989**

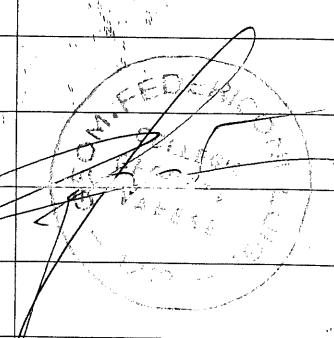
**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio                  Particella

1                  9                  4683

**DATI DI CLASSAMENTO**

Qualità                  Classe Superficie m2                  Reddito



ha are ca                      Dominicale                      Agrario

**SEMIN ARBOR 2      00 10      Euro 0,02/L. 45      Euro 0,02/L. 40**

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 31/01/1989 n. 250689 in  
atti dal 30/01/1991 CLAUDIA PISCIOTTA

**Partita 2236**

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 3907 – foglio 9 particella 4684 – foglio 9 particella  
4685

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

**Situazione degli intestati dal 31/01/1989**

**N.      DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà in regime di comunione dei beni**

2.

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà in regime di comunione dei beni**

**DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA** del 31/01/1989 Voltura n.

250689 in atti dal 30/01/1991 Repertorio n. 42260 Rogante CLAUDIA

PISCIOTTA Sede LUINO Registrazione UR n. 174 del 16/02/1989

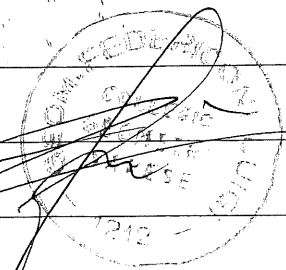
**Situazione degli intestati dal 31/01/1989**

**N.      DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 31/01/1989







PISCIOTTA Sede LUINO Registrazione UR n. 174 del 16/02/1989

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

**DIRITTI E ONERI REALI** fino al 31/01/1989

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 03/12/1984

\*\*\*

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-14-1939, n. 652)**

Planimetria u.i.u. in Comune di Montegrino Valtr. Via Firenze civ 4

Denuncia di Variazione

Identificativi catastali F. 13 n. 88 sub A

Compilata dal Geom. Parietti Eugenio iscritto all'Albo dei Geometri della  
provincia di Varese n. 1451 Data 26/02/96

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/05/2014 - Comune di  
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (F526) - Sezione Urbana MO Foglio 6

Particella 88 - Subalterno 5, Via Firenze n. 4, piano T-1.

\*\*\*

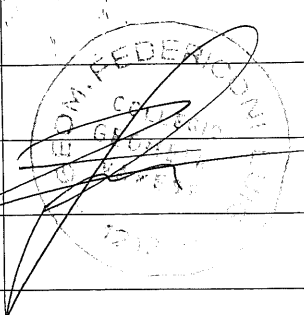
MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

**CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-14-1939, n. 652)**

Planimetria u.i.u. in Comune di Montegrino Valtr. Via Firenze civ 4

Denuncia di Variazione



Identificativi catastali F. 13 n. 88 sub B

Compilata dal Geom. Parietti Eugenio iscritto all'Albo dei Geometri della  
provincia di Varese n. 1451 Data 26/02/96

Catasto dei Fabbricati – Situazione al 26/05/2014 – Comune di  
MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (F526) – Sezione Urbana MO Foglio 6  
Particella 88 – Subalterno 6, Via Firenze n. 4, piano T-1.

\*\*\*

A completamento della anomalia riscontrata, il sottoscritto Ausiliario Tecnico  
del Giudice, con i suoi collaboratori ha operato un dettagliato controllo delle  
unità immobiliari oggetto di esecuzione.

La ricerca eseguita presso l'Agenzia delle Entrate – Agenzia del Territorio  
Servizi Catastali in data 26/05/2014 alle ore 8:58:40, ha permesso di acquisire  
le visure che qui di seguito vengono riportate. In detti documenti risultano in  
quote indivise i signori \_\_\_\_\_, perché allo stato, sia il Catasto  
Terreni che il Catasto Fabbricati non risultano aggiornati.

Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Varese – Territorio

Servizi Catastali

### Visura per soggetto

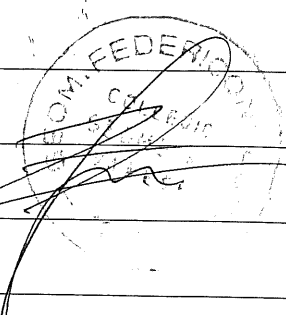
### Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2014

#### Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel Comune di MONTEGRINO

VALTRAVAGLIA (Codice F526) Provincia di VARESE

Soggetti individuato \_\_\_\_\_ il



1. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRINO -

VALTRAVAGLIA (Codice F526) - Catasto dei Fabbricati

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Sezione urbana      Foglio      Particella      Sub

1      MO                      6                      88                      5

**DATI DI CLASSAMENTO**

Categoria      Classe      Consistenza      Rendita

A/4              8              2,5 vani              Euro 85,22

**ALTRE INFORMAZIONI**

**Indirizzo** VIA FIRENZE n. 4 piano T - 1

**DATI DERIVANTI DA** Variazione del 20/09/2011 n. 189012.1/2011 in atti

dal 20/09/2011 (protocollo n. VA0395018) BONIFICA IDENTIFICATIVO

CATASTALE

**Intestazione degli immobili indicati al n. 1**

**N. DATI ANAGRAFICI**

1

**CODICE FISCALE**

2

**CODICE FISCALE**

2. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRINO -

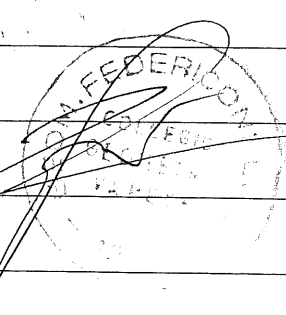
VALTRAVAGLIA (Codice F526) - Catasto dei Fabbricati

**N. DATI IDENTIFICATIVI**

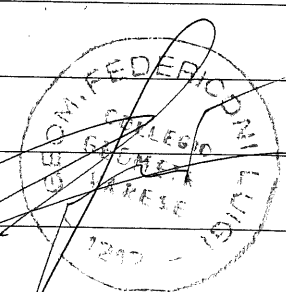
Sezione urbana      Foglio      Particella      Sub

1      MO                      6                      88                      6

**DATI DI CLASSAMENTO**



Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
A/4	8	5 vani	Euro 170,43
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b>			
<b>Indirizzo</b> VIA FIRENZE n. 4 piano T - 1			
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Variazione del 20/09/2011 n. 189013.1/2011 in atti dal 20/09/2011 (protocollo n. VA0395018) <b>BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE</b>			
<b>Intestazione degli immobili indicati al n. 2</b>			
<b>N. DATI ANAGRAFICI</b>			
1			
<b>CODICE FISCALE</b>			
2			
<b>CODICE FISCALE</b>			
<b>3. Unità Immobiliari site nel Comune di MONTEGRINO - VALTRAVAGLIA (Codice F526) - Catasto dei Fabbricati</b>			
<b>N. DATI IDENTIFICATIVI</b>			
	Foglio	Particella	
1	9	3907	
<b>DATI DI CLASSAMENTO</b>			
Qualità	Classe	Superficie m2	Reddito
		ha are ca	Dominicale Agrario
SEMIN ARBOR	2	00 30	Euro 0,07/L. 135 Euro 0,06/L. 120
<b>ALTRE INFORMAZIONI</b>			
<b>DATI DERIVANTI DA</b> FRAZIONAMENTO del 31/01/1989 n. 250689 in atti dal 30/01/1991 <b>CLAUDIA PISCIOTTA</b>			



**N. DATI IDENTIFICATIVI**

Foglio Particella

2 9 4683

**DATI DI CLASSAMENTO**

Qualità Classe Superficie m2 Reddito

ha are ca Dominicale Agrario

SEMIN ARBOR 2 00 10 Euro 0,02/L. 45 Euro 0,02/L. 40

**ALTRE INFORMAZIONI**

**DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO** del 31/01/1989 n. 250689 in  
atti dal 30/01/1991 CLAUDIA PISCIOTTA

\*\*\*\*\*

**INDAGINI IPOTECARIE PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO**

**DI VARESE**

Nella fase operativa, si è proceduto ad eseguire il controllo della documentazione ipotecaria esistente in atti e presso l'Agenzia del Territorio di Varese – Servizio di Pubblicità Immobiliare. Si è reso necessario tale controllo, in quanto, i beni esecutati risultano, allo stato, essere titolati dai signori PIRELLA GIANFRANCESCO e nessun riferimento alla Top Market Srl, C.F. 07652860151 corrente in Milano (MI) via Edmondo De Amicis n. 59.

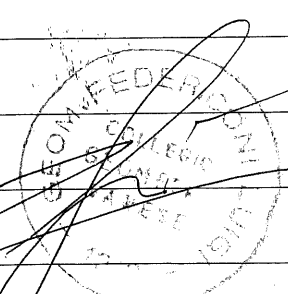
\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE DI VARESE**

**ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO**

S.C. (già Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.C.- come da atto di

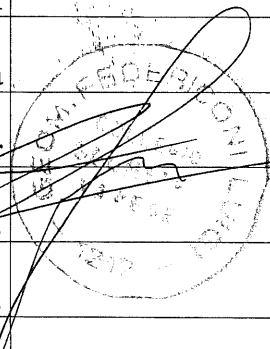


fusione a rogito Notaio Dr Dario Restuccia in data 21.11.2013, Rep. N. 521 – Racc. n. 263) C.F. 01132850155 e P.IVA 00704480961 con sede legale in Carugate (MI) Via A. De Gasperi n.11, in persona del legale rappresentante pro tempore Dr. Ing. Giuseppe Maino, rappresentata e difesa dall'Avv. Piacentini giusta procura generale alle liti a rogito Notaio Dario Restuccia in data 18.12.2013, rep. 642 – racc.319 ed elettivamente domiciliata dall'Avv. Giordano Muser presso lo Studio in Varese, Via Volta n. 4.

**premessato che:**

1. Con atto in data 23 giugno 2011 a rogito del Dr. Luciano Quaggia, Notaio in Milano, iscritto presso il collegio Notarile di Milano n. di Rep. 228928 n. di Racc. 43497 la Banca di Credito Cooperativo di Carugate S.C. ha concesso finanziamento, mediante contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca per il complessivo importo di Euro 80.000,00 =. alla società \_\_\_\_\_, corrente in \_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore.

2. A garanzia della puntuale restituzione della somma mutuata alle scadenze e con le modalità indicate nell'atto di cui alla premessa che precede, della corresponsione degli interessi nella misura pattuita, delle eventuali spese, accessori e tasse, compresi eventuali premi assicurativi, di eventuali spese giudiziali e stragiudiziali, di eventuali interessi di mora, \_\_\_\_\_ ha concesso a favore della Banca esponente in data 20.07.2011 ipoteca volontaria di primo grado per l'importo di € 120.000,00 = iscritta presso la Conservatoria dei RR. H. Di Varese al n. presentazione 90 – n. reg. gen. 13284 – n. reg. part.



2979, sulle proprietà di seguito descritte di cui è proprietaria in ragione dell'intera quota, nulla escluso o eccettuato e tutto ivi compreso:

IN COMUNE DI MONTEGRINO VALTRAVAGLIA – Via Firenze n. 4:

- un appartamento al piano primo, composto da un locale, servizi e terrazzo, con cantina e ripostiglio al piano terra;

- un appartamento al piano primo, composto da due locali, collegato da scala interna al piano terra, composto da un locale e cucina, oltre a due piccole porzioni di terreno. Il tutto è censito:

al catasto fabbricati di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA, come segue:

- sezione MO, foglio 13, mappale 88, sub 5, Via Firenze n.4, piano T-1, cat. A/4, cl. 8, vani 2,5, rendita euro 85,22;

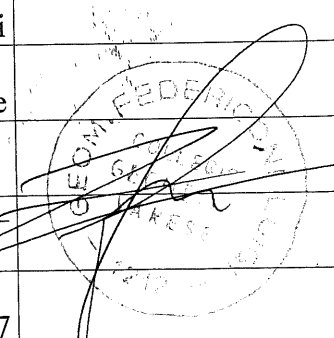
- sezione MO, foglio 13, mappale 88, sub 6, Via Firenze n.4, piano T-1, cat. A/4, cl. 8, vani 5, rendita euro 170,43;

Confini: dell'appartamento sub 5: altra proprietà, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare;

della cantina e del ripostiglio, mappale 3907, enti comuni su due lati, altra unità immobiliare;

dell'appartamento sub 6 in corpo: proprietà mappale 3907 – (di cui infra), appartamento sub 5, altra unità immobiliare proprietà mappale 4686 (di cui infra);

al catasto terreni di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA come segue:  
foglio 9, mappale 3907 di ett 00.00.30, semin. arb. cl. 2. r.d. euro 0,07



r.a euro 0.06.

confini: altra proprietà, fabbricato di cui sopra due lati, proprietà mappale 4684;

foglio 9, mappale 4683 (già 3907B) di ett. 00.00.10, semin. arb. cl. 2, r.d. euro 0,02, r.a. euro 0,02.

confini: proprietà mappale 4684, fabbricato di cui sopra, altra proprietà, proprietà mappali 4685 e 4684.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto:

3. \_\_\_\_\_ è venuta meno agli impegni presi con il contratto di mutuo fondiario garantito da ipoteca di cui alla premessa sub n. 1 e pertanto la Banca istante ha risolto per inadempimento per fatto esclusivo e colpa del debitore i rapporti contrattuali di cui sopra;

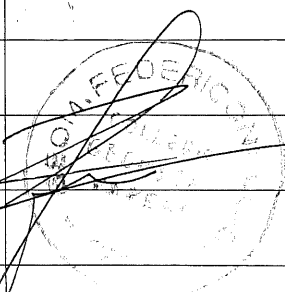
4. il titolo indicato sopra, sub \_\_\_\_\_, munito di formula esecutiva in data 18.07.2011, viene notificato, contestualmente all'atto di precetto, alla società \_\_\_\_\_, corrente in \_\_\_\_\_, vi \_\_\_\_\_, in data 15.11.2013 recante l'intimazione di pagamento della somma di euro **68.997,07** = oltre spese, compensi professionali successivi ex DM n. 140/2012 e agli interessi al tasso convenzionale di mora;

5. malgrado la notifica degli atti di cui sopra, i debitori intimati nulla hanno corrisposto.

tutto ciò premesso, la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CARUGATE E INZAGO SOCIETA' COOPERATIVA ut supra,

**DICHIARA**

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili di piena proprietà





della società, C.F. corrente in

via, in persona del legale rappresentante pro

tempore, dei quali si fornisce la descrizione che segue:

IN COMUNE DI MONTEGRINO VALTRAVAGLIA – Via Firenze

n. 4:

- un appartamento al piano primo, composto da un locale, servizi e terrazzo, con cantina e ripostiglio al piano terra;

- un appartamento al piano primo, composto da due locali, collegato da scala interna al piano terra, composto da un locale e cucina, oltre a due piccole porzioni di terreno. Il tutto è censito:

al catasto fabbricati di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA, come segue:

- sezione MO, foglio 13, mappale 88, sub 5, Via Firenze n.4, piano T-1, cat. A/4, cl. 8, vani 2,5, rendita euro 85,22;

- sezione MO, foglio 13, mappale 88, sub 6, Via Firenze n.4, piano T-1, cat. A/4, cl. 8, vani 5, rendita euro 170,43;

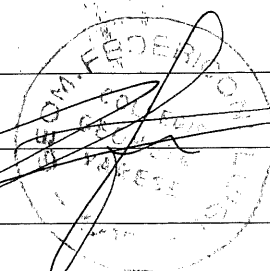
Confini: dell'appartamento sub 5: altra proprietà, altra unità immobiliare, enti comuni, altra unità immobiliare;

della cantina e del ripostiglio, mappale 3907, enti comuni su due lati, altra unità immobiliare;

dell'appartamento sub 6 in corpo: proprietà mappale 3907 – (di cui infra), appartamento sub 5, altra unità immobiliare proprietà mappale 4686 (di cui infra);

al catasto terreni di MONTEGRINO VALTRAVAGLIA come segue:

foglio 9, mappale 3907 di ett 00.00.30, semin. arb. cl. 2. r.d. euro 0,07



r.a euro 0.06.

confini: altra proprietà, fabbricato di cui sopra due lati, proprietà mappale 4684;

foglio 9, mappale 4683 (già 3907B) di ett. 00.00.10, semin. arb. cl. 2, r.d. euro 0,02, r.a. euro 0,02.

confini: proprietà mappale 4684, fabbricato di cui sopra, altra proprietà, proprietà mappali 4685 e 4684.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto:

Milano. Lì 05 Febbraio 2014

Avv. Davide Piacentini

\*\*\*\*\*

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di VARESE

Servizio di Pubblicità Immobiliare

### NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 2678

Registro particolare n. 1951

Presentazione n. 7 del 03/03/2014

### Sezione riservata all'Ufficio

**Liquidazione** Totale € 299.00

Imposta ipotecaria € 200.00

Tassa ipotecaria € 40.00

Imposta di bollo € 59.00

### Eseguita la formalità

Somma pagata € 299.00 (duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2916

Protocollo di richiesta VA 12982/1 del 2014

Il Conservatore

Conservatore CAMPANIELLO RAFFAELE

**Sezione A – Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data **07/02/2013** Numero di repertorio **2629**

Pubblico Ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO** Codice fiscale

**80188650156**

Sede **MILANO (MI)**

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica **NO**

**Altri dati**

sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente **AVV. DAVIDE PIACENTINI**

Indirizzo **VIA S. GREGORIO 53, 20125 MILANO**

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali **1** Soggetti a favore **1** Soggetti contro **1**

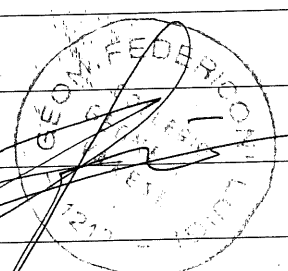
**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. **1**

Immobile n. **1** Comune di **F526 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA**

(VA) Catasto **FABBRICATI** Sezione Urbana **MO** Foglio **13** Particella **88**

Subalterno **5** Natura **A/4** **Abitazione di tipo POPOLARE** Consistenza **2,5**



vani Indirizzo via Firenze civico 4 Piano T- 1

Immobile n. 2 Comune di F526 – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

(VA) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana MO Foglio 13 Particella 88

Subalterno 6 Natura A/4 Abitazione di tipo POPOLARE Consistenza 5 vani

Indirizzo via Firenze civico 4 Piano T- 1

Immobile n. 3 Comune di F526A – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

(VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 3907 Natura T- TERRENO

Consistenza 30 centiare

Immobile n. 4 Comune di F526A – MONTEGRINO VALTRAVAGLIA

(VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 4683 Natura T- TERRENO

Consistenza 10 centiare

**Sezione C – Soggetti**

**A favore**

**Soggetto n. 1**

Denominazione o ragione sociale **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**

**DI CARUGATE E INZAGO S. C.**

Sede **CARUGATE (MI)** Codice Fiscale **01132850155**

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

**Contro**

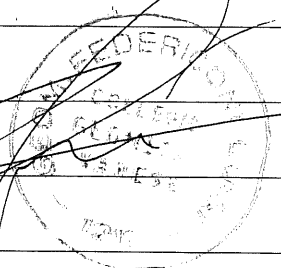
**Soggetto n. 1** Denominazione o ragione sociale \_\_\_\_\_ Sede \_\_\_\_\_

**MILANO (MI)** Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

**SEZIONE D – Ulteriori informazioni**



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

A GARANZIA DEL CREDITO DI EURO 68.997,07 OLTRE SUCCESSIVE

OCCORRENDE, CON VARIAZIONE DEL 20.09.2011 N. 189012 E 189013

DI BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE VIENE VARIATO IL

FOGLIO DEI BENI DESCRITTI NEL QUADRO "B" DAL N. 13 AL N. 16

IL CONSERVATORE

Raffaele Campanello"

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c. si certifica che sui beni sopra descritti NON risultano in precedenza trascritti altri pignoramenti.

\*\*\*\*\*

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di VARESE

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Informazioni acquisite (l'originale della richiesta conservato in ufficio)

Dati della richiesta :

Certificato speciale in bollo

Dati del richiedente:

AGROSERVIZI, cf 05078290151

Residente a Milano (MI) indirizzo VIA MONTEVIDEO 13, recapito

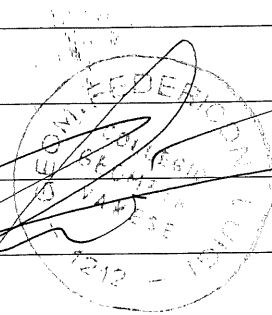
telefonico 0248012904, fax 0248012915

Indirizzo e-mail [INFO@AGRO.IT](mailto:INFO@AGRO.IT)

Utilizzo dati personali no

Soggetti e periodo della richiesta:

1.



Periodo dal 31/01/1989 al 19/01/2010 Trascrizioni a favore e contro, per le iscrizioni contro ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata.

2. \_\_\_\_\_, sesso F

Nato/a a \_\_\_\_\_

Periodo dal 31/01/1989 al 19/01/2010 Trascrizioni a favore e contro, per le iscrizioni contro ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria o semplificata.

3. Denominazione \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Sede: Milano (MI)

Periodo dal 21/12/2009 al 03/03/2014 Trascrizioni a favore e contro.

Ricerca con esclusione ipoteche cancellate con procedura ordinaria e semplificata.

Immobili della richiesta:

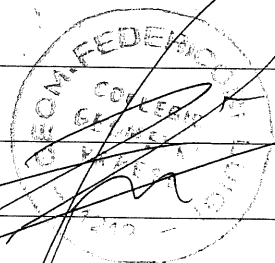
1. Comune di Montegrino Valtravaglia (VA), Tipo Catasto: Fabbricato, Foglio 13, Particella 88, Subalterno 3

2. Comune di Montegrino Valtravaglia (VA), Tipo Catasto: Fabbricato, Foglio 13, Particella 88, Subalterno 5

3. Comune di Montegrino Valtravaglia (VA), Tipo Catasto: Fabbricato, Foglio 13, Particella 88, Subalterno 6

4. Comune di Montegrino Valtravaglia (VA), Tipo Catasto: Fabbricato, Sezione Urbana MO, Foglio 13, Particella 88, Subalterno 5

5. Comune di Montegrino Valtravaglia (VA), Tipo Catasto: Fabbricato, Sezione Urbana MO, Foglio 13, Particella 88, Subalterno 6









Generale 2807

3. TRASCRIZIONE del 19/01/2010 – Reg. Particolare 389 Reg.

Generale 639

4. TRASCRIZIONE del 20/07/2011 – Reg. Particolare 2979 Reg.

Generale 13284

5. TRASCRIZIONE del 03/03/2014 – Reg. Particolare 1951 Reg.

Generale 2678

\*\*\*\*\*

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di VARESE

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze – Conservatoria di VARESE

**Nota di Trascrizione**

Registro generale n. **2806**

Registro particolare n. **2293** Data di presentazione **28/02/1989**

**MINISTERO DELLE FINANZE**

**DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED IL. III. SUGLI AFFARI**

**CONSERVATORIA DEI RR. N. DI VARESE**

DR CLAUDIA PISCIOTTA

NOTAIO

VIALE DANTE, 9 LUINO – TEL. 53.04.40

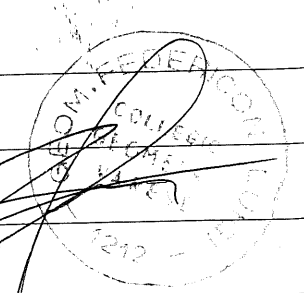
**NOTA DI TRASCRIZIONE**

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data della richiesta n. presentazione nella giornata

28 Feb 1989

19



N. Registro Generale          N. Registro Particolare

2806                                  2293

**QUADRO A**

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

FORMA DEL TITOLO

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE**

**AUTENTICATA**

**ESTREMI DEL TITOLO**

Data **31/01/89** Numero di Repertorio **42260**

**PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITA' EMITTENTE**

Categoria **1** Cognome e Nome **PISCIOTTA CLAUDIA** Sede **LUINO**

Provincia **VA**

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE

DESCRIZIONE **COMPRAVENDITA**

CODICE **112**

**ALTRI DATI**

Parti libere nel quadro D relative A **QUADRO B**

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

Numero di pagine **4**

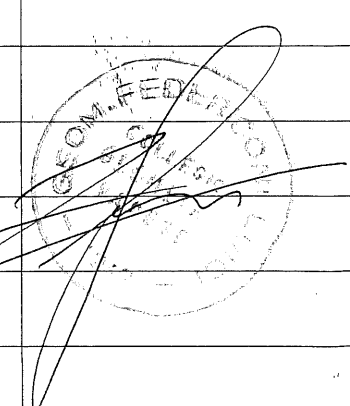
Numero di unità negoziali **2**

Numero di soggetti a favore **2**

Numero di soggetti contro **1**

Bollo **L. 500** Tassa ipotecaria **L. 3000** Totale generale **L. 3500**

**QUADRO B – IMMOBILI**



## IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Identificazione dell'immobile nella formalità immediatamente precedente  
(ove diversa da quella attuale)

### DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE

Progress. Unità negoziale 1

Progr. Imm. Per unità negoziale 1

Comune **MONTEGRINO VALTRAVAGLIA** Codice **F526** Cat **U** Foglio **13**

Partic. **88** Sub **3** Nat. **A**

Progr. Imm. Per unità negoziale 2

Comune **MONTEGRINO VALTRAVAGLIA** Cat **T** Foglio **13** Partic. **3907**

Nat. **T** m.quadri **30**

Progr. Imm. Per unità negoziale 3

Comune **MONTEGRINO VALTRAVAGLIA** Cat **T** Foglio **13** Partic. **4683**

Nat. **T** m.quadri **10**

Progress. Unità negoziale 2

Progr. Imm. Per unità negoziale 1

Comune **MONTEGRINO VALTRAVAGLIA** Cat **U** Foglio **13** Partic. **86**

Nat. **X**

Progr. Imm. Per unità negoziale 2

Comune **MONTEGRINO VALTRAVAGLIA** Cat **T** Foglio **13** Partic. **4684**

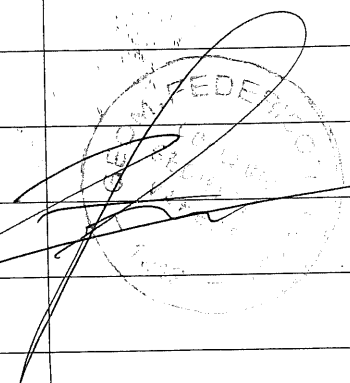
Nat. **T** m.quadri **40**

### QUADRO C – SOGGETTI

**A favore**

Progress soggetto 1

Progress. Riga per soggetto 1



Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **M** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C2**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  diritto **P.PROPRIETA'** Cod. **01** Prog. Unità negoziale

**1**

Progress. Riga per soggetto **2**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **M** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C2**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{4}$  diritto **P.PROPRIETA'** Cod. **01** Prog. Unità negoziale

**2**

Progress soggetto **1**

Progress. Riga per soggetto **1**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **F** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. **CZ**

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C1**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  diritto **P.PROPRIETA'** Cod. **01** Prog. Unità negoziale

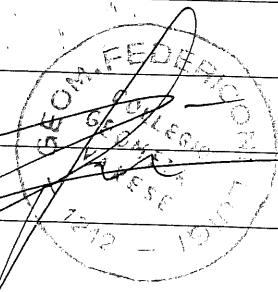
**1**

Progress. Riga per soggetto **2**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **F** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C1**



Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{4}$  Diritto **P.PROPRIETA'** Cod. **01** Prog. Unità negoziale

2

**CONTRO**

Progresso soggetto 1

Progress. Riga per soggetto 1

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **F** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **P**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{1}$  diritto **P.PROPRIETA'** Cod. **01** Prog. Unità negoziale

1

Progress. Riga per soggetto 2

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **F** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **P**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

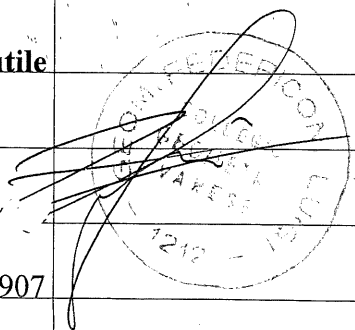
Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  diritto **P.PROPRIETA'** Cod. **01** Prog. Unità negoziale

2

**QUADRO D**

**Descrizione dei patti e/o condizioni, rapporto di parentela con il De Cuius per atti mortis causa) ovvero altri aspetti dell'atto che si ritiene utile pubblicare**

Si fa avvertenza che i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ costituiscono servitù di passo pedonale e carraio attraverso il mappale n. 3907



oggetto del titolo, a favore dell'unità immobiliare di cui al mappale n. 88/4 di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ onde consentire l'accesso al mappale n. 4684 di proprietà comune, nonché al mappale n. 4685 di esclusiva proprietà dei suddetti signori Pitingolo Pasquale e Codispoti Elisabetta.

Dele n. 73 tra parole e numeri da "Si a Elisabetta". Postilla approvata.

\*\*\*

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di VARESE

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ministero delle Finanze – Conservatoria di VARESE

**Nota di Trascrizione**

Registro generale n. 2806

Registro particolare n. 2293 Data di presentazione 28/02/1989

**MINISTERO DELLE FINANZE**

**DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. III. SUGLI AFFARI**

**CONSERVATORIA DEI RR. N. DI VARESE**

DR CLAUDIA PISCIOTTA

NOTAIO

VIALE DANTE, 9 LUINO – TEL. 53.04.40

**NOTA DI TRASCRIZIONE**

RISERVATO ALL'UFFICIO

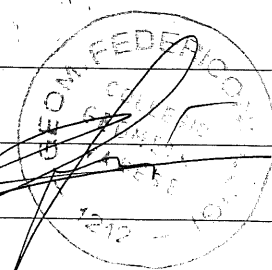
Data della richiesta n. presentazione nella giornata

28 Feb 1989

20

N. Registro Generale

N. Registro Particolare



2807

2294

**QUADRO A**

**DATI RELATIVI AL TITOLO**

FORMA DEL TITOLO

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE**

**AUTENTICATA**

**ESTREMI DEL TITOLO**

Data **31/01/89** Numero di Repertorio **42260**

**PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITY EMITTENTE**

Categoria **1** Cognome e Nome **PISCIOTTA CLAUDIA** Sede **LUINO**

Provincia **VA**

**DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE**

ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE

DESCRIZIONE **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO**

**GRATUITO**

CODICE **122**

**RISERVATO ALL'UFFICIO**

Numero di pagine **4**

Numero di unità negoziali **1**

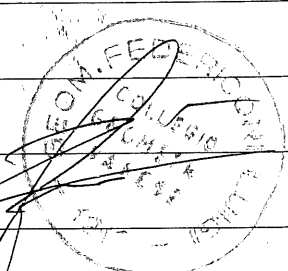
Numero di soggetti a favore **2**

Numero di soggetti contro **2**

Imposta Ipotecaria **L. 50.000** Bollo **L. 500** Tassa Ipotecaria **L. 3.000** Totale generale **L. 53.500**

**QUADRO B - IMMOBILI**

**IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE**



Identificazione dell'immobile nella formalità immediatamente precedente

(ove diversa da quella attuale)

**DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE**

Progress. Unità negoziale **1**

Progr. Imm. Per unità negoziale **1**

Comune **MONTEGRINO VALTRAVAGLIA** Codice **F526** Cat **T** Foglio **13**

Partic. **3907** Nat. **T, M.** **QUADRI 30**

**QUADRO C – SOGGETTI**

**A favore**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **M** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura dei bene

**C1**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  Descrizione **SERVITU' DI PASSAGGIO** Cod. **16**

Prog. Unità negoziale **1**

Progress. Riga per soggetto **2**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **F** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C1**

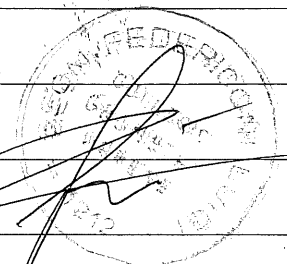
Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  Descrizione **SERVITU' DI PASSAGGIO** Cod. **16**

Prog. Unità negoziale **1**

**CONTRO**

Progress soggetto **1**





Progress. Riga per soggetto 1

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **M** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C2**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  Descrizione **SERVITU' DI PASSAGGIO** Cod. **16**

Prog. unità negoziale **1**

Progress soggetto 2

Progress. Riga per soggetto 1

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_ Sesso **F** Data di nascita \_\_\_\_\_

Comune o stato estero di nascita \_\_\_\_\_ Prov. \_\_\_\_\_

Codice Fiscale \_\_\_\_\_ Regime coniugi o natura del bene **C1**

Diritti reali oggetti della convenzione e relativo prezzo o valore

Quota in frazione  $\frac{1}{2}$  Descrizione **SERVITU' DI PASSAGGIO** Cod. **16**

Prog. unità negoziale **1**

\*\*\*

**Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di VARESE**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. **639**

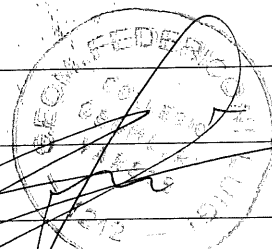
Registro particolare n. **389** Presentazione n. **6** del **19/01/2010**

**Sezione riservata all'Ufficio**

Liquidazione Totale € **90,00** Tassa Ipotecaria € **90,00**

Eseguita la formalità

Somma pagata € **90,00** (Novanta/00)



Ricevuta/Prospetto di cassa n. 887

Protocollo di richiesta VA4844/1 del 2010

Il Conservatore

**Sezione A – Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE**

**AUTENTICATA**

Data **21/12/2009** Numero di repertorio **114694/6816**

Notaio **ELEFANTE EMMA**

Codice Fiscale **LFNMME52M56C129L**

Sede **NOVA MILANESE (MI)**

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione **112 COMPRAVENDITA**

Voltura catastale automatica **SI**

**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali **2** Soggetti a favore **1** Soggetti contro **1**

**Sezione B – Immobili**

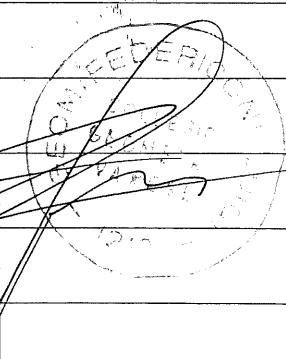
Unità negoziale n. **1**

Immobile n. **1**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **5**, Natura **A4**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **2,5 vani** Indirizzo **VIA**



**FIRENZE N. Civico 4, Piano T - 1**

Immobile n. 2

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio 13, Particella **88**, Subalterno **6**, Natura **A4 -**  
**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **5,00 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE N. Civico 4, Piano T - 1**

Immobile n. 3

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio 13, Particella **3907**, Natura **T - TERRENO**  
Consistenza **30 centiare**

Immobile n. 4

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio 13, Particella **4683**, Natura **T - TERRENO**  
Consistenza **10 centiare**

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio 13, Particella **4684**, Natura **T - TERRENO**  
Consistenza **40 centiare**

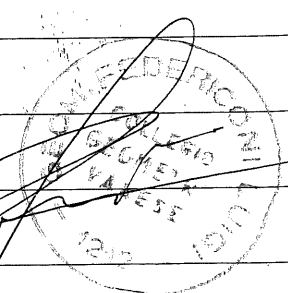
Immobile n. 2

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio 13, Particella **86**, Natura **EU - ENTE**  
**URBANO** Indirizzo **VIA BALLA** Piano **T**

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**



Soggetto n. 1 in qualità di **ACQUIRENTE**

Denominazione o ragione sociale

Sede, Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2**

**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di **VENDITORE**

Cognome Nome

Nato il a Sesso **M**

Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE** con

(soggetto n. 2)

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/4** In regime di **COMUNIONE LEGALE** con

(soggetto n. 2)

Soggetto n. 2

In qualità di **VENDITORE**

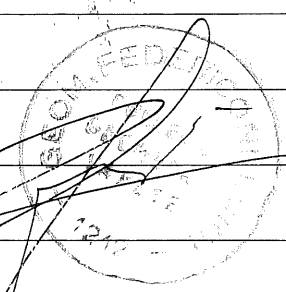
Cognome Nome

Nata il a Sesso **F**

Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE** con



(soggetto n. 1)

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di  $\frac{1}{4}$  In regime di **COMUNIONE LEGALE** con

(soggetto n. 1)

#### **Sezione D – Ulteriori informazioni**

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

GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI, PER ACQUISTO CON ATTO IN

AUTENTICA DR.SSA CLAUDIA PISCIOTTA DI LUINO IN DATA 31

GENNAIO 1989 REP. N. 42260 TRASCritto A VARESE IL 28

FEBBRAIO 1989 AI NN. 2806/2293. AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E

DEL T.U. N. 380/2001 – EX ARTICOLI 3 E 76 DEL D.P.R. N. 445/2000.

LE OPERE RELATIVE ALLA UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO,

SONO STATE INIZIATE ANTERIORMENTE ALL'1 SETTEMBRE 1967

CON REGOLARE LICENZA EDILIZIA SEGUITA DA CONCESSIONE

EDILIZIA N. 19/92 DEL 26 NOVEMBRE 1993 E DA CONCESSIONE IN

SANATORIA PROTOCOLLO N. 652/95 – PRATICA n. 12 CONDONI -

RILASCIATA DAL COMUNE DI MONTEGRINO VALTRAVAGLIA IN

DATA 8 LUGLIO 1998, A SEGUITO DI DOMANDA DI CONDONO

EDILIZIO PRESENTATA AL MEDESIMO COMUNE IN DATA 28

FEBBRAIO 1995 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI

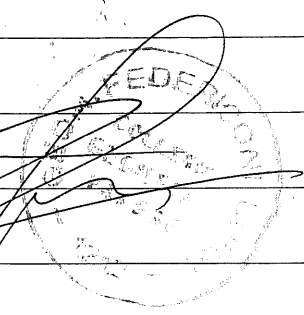
DESTINAZIONE; GARANTISCONO INOLTRE, LA CONFORMITÀ

DELLE COSTRUZIONI ALLE RISPETTIVE LICENZE, DICHIARANDO

CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA FINE DEI LAVORI, NON SONO

STATE APPORTATE ALLE STESSE UNITÀ, ALTRE MODIFICHE,

PREZZO VENDITA PAGATO E QUIETANZATO IN EURO 130.000,00



CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

\*\*\*

**Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di VARESE**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 13284

Registro particolare n. 2979 Presentazione n. 90 del 20/07/2011

**Sezione riservata all'Ufficio**

Liquidazione Totale € 35,00 Tassa Ipotecaria € 35,00

Esenzione da Imposta Ipotecaria ai sensi di DPR 29/09/1973 n. 601 art. 15 e  
seguenti.

Eseguita la formalità

Somma pagata € 35,00 (Trentacinque/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 11302

Protocollo di richiesta VA57013/1 del 2011

Il Conservatore

Conservatore D'ANGELO DOMENICO

**Sezione A – Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO NOTARILE PUBBLICO**

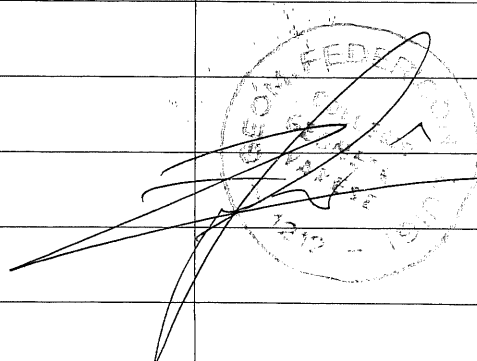
Data **23/06/2011** Numero di repertorio **228928/43497**

Notaio **QUAGGIA LUCIANO**

Codice Fiscale **QGGLCN50T13A010Q**

Sede **MILANO (MI)**

**Dati relativi all'ipoteca o al privilegio**



Specie dell'ipoteca o del privilegio **IPOTECA VOLONTARIA**

Derivante da **0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

**FONDIARIO**

Capitale € **80.000,00** Tasso interesse annuo **3,9%** Totale € **120.000,00** Importi

variabili **SI** Somma iscritta da aumentare automaticamente **SI** Durata **10 anni**

Stipulazione contratto unico **SI**

**Altri dati**

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

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali **1** Soggetti a favore **1** Soggetti contro **1**

**Sezione B – Immobili**

Unità negoziale n. **1**

Immobile n. **1**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **5**, Natura **A4 –**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **2,5 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE** N. Civico **4**, Piano **T – 1**

Immobile n. **2**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **6**, Natura **A4 –**

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **5 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE** N. Civico **4**, Piano **T – 1**

Immobile n. **3**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **3907**, Natura **T – TERRENO**

Consistenza **30 centiare**

Immobile n. **4**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **4683**, Natura **T - TERRENO**

Consistenza **10 centiare**

**Sezione C - Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. **1** in qualità di **CREDITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO  
DI CARUGATE S.C.**

Sede **CARUGATE (MI)** Codice Fiscale **01132850155**

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Contro

Soggetto n. **1** In qualità di **DEBITORE IPOTECARIO**

Denominazione o ragione sociale

Sede **CARUGATE (MI)** Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

\*\*\*

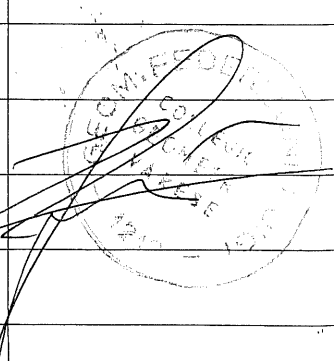
**Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di VARESE**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. **2678**

Registro particolare n. **1951** Presentazione n. **7** del **03/03/2014**





**Sezione riservata all'Ufficio**

Liquidazione Totale € 299,00 Tassa Ipotecaria € 200,00 Imposta di bollo €

59,00 Tassa ipotecaria € 40,00

Eseguita la formalità

Somma pagata € 299,00 (Duecentonovantanove/00)

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 2916

Protocollo di richiesta VA12982/1 del 2014

Il Conservatore

Conservatore CAMPANIELLO RAFFAELE

**Sezione A – Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data **07/02/2014** Numero di repertorio **2629**

Pubblico Ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO**

Codice Fiscale **80188650156**

Sede **MILANO (MI)**

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Voltura catastale automatica **NO**

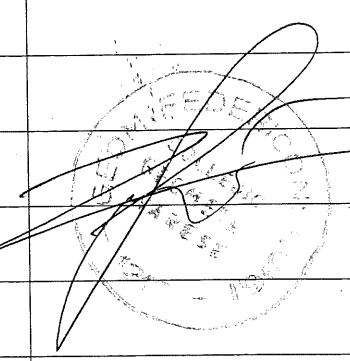
**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali **1** Soggetti a favore **1** Soggetti contro **1**

**Sezione B – Immobili**



Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **5**, Natura **A4** –  
**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **2,5 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE** N. Civico **4**, Piano **T – 1**

Immobile n. 2

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **6**, Natura **A4** –  
**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **5 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE** N. Civico **4**, Piano **T – 1**

Immobile n. 3

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **3907**, Natura **T – TERRENO**  
Consistenza **30 centiare**

Immobile n. 4

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **4683**, Natura **T – TERRENO**  
Consistenza **10 centiare**

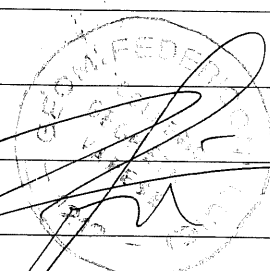
**Sezione C – Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO**  
**DI CARUGATE E INZAGO S.C.**

Sede **CARUGATE (MI)** Codice Fiscale **01132850155**



Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

**Contro**

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice Fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di 1/1

\*\*\*

Dovendo accertare la reale situazione dei beni eseguiti, si è proceduto, come prima fase, ad eseguire l'ispezione ipotecaria riguardante i vari passaggi compiuti, sia come iscrizione che trascrizione a favore e contro. Ottenuto il documento che viene trascritto e poi allegato, ci si è messi nelle possibilità di verificare realmente la posizione e consistenza del contenuto del pignoramento, mentre l'ispezione ipotecaria datata 26/05/2014 ore 9:24:23 ispezione ordinaria a pagamento, di seguito viene trascritta.

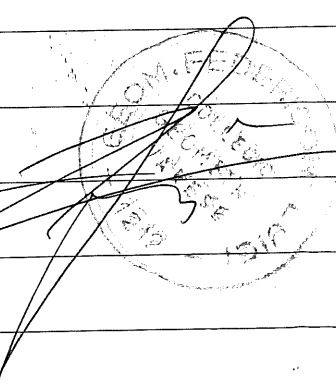
Nel contenuto di detto documento viene chiarito lo stato di intestazione e di proprietà. L'unità negoziale n. 1 venditrice per la quota d'intero, Unità negoziale n. 2 risulta per la quota di 1/1 trasferito a e l'unità negoziale n. 2 risulta trasferito per 1/2 a e quindi a conclusione delle delicate verifica eseguita è emerso che il sig.

ha alienato le sue proprietà alla società . Per corretta

precisione, i sigg.ri e risultano essere in

regime di comunione dei beni.

**Agenzia delle Entrate**



**Ufficio Provinciale di VARESE – Territorio**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Ispezione Ipotecaria

Data 26/05/2014 Ora 09:22:49

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Per dati anagrafici

Protocollo di richiesta VA 30122 del 2014

Ricevuta di cassa n. 7186

Ispezione n. VA 30123/3 del 2014

Inizio Ispezione 26/05/2014 09:22:32

Richiedente GENTILE

**Dati della richiesta**

Cognome

Nome

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 02/01/1979 al 23/05/2014

**Elenco omonimi**

6. \_\_\_\_\_

Luogo di nascita \_\_\_\_\_ Data di nascita \_\_\_\_\_

Sesso M Codice Fiscale \_\_\_\_\_

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

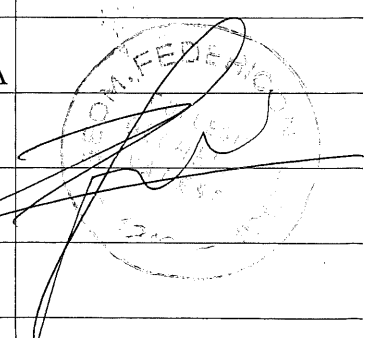
**Elenco omocodici**

NON SONO STATO REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA

EFFETTUATA

**Volumi repertori**

Per il soggetto/i richiesto/i non sono stati acquisiti volumi repertori



**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il**

**soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 28/02/1989 – Registro Particolare 2293

Registro Generale 2806

Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Repertorio 42260 del 31/01/1989

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1989 – Registro Particolare 2294

Registro Generale 2807

Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Repertorio 42260 del 31/01/1989

ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

GRATUITO Immobili siti in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Nota disponibile in formato immagine

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/01/2010 – Registro Particolare 389

Registro Generale 639

Pubblico ufficiale ELEFANTE EMMA Repertorio 114694/6816 del

21/12/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

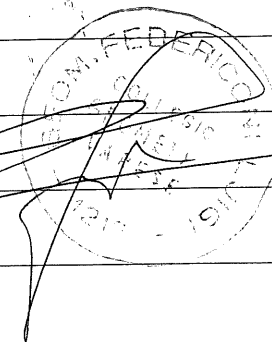
Immobili siti in MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)

Soggetto Venditore

Nota disponibile in formato immagine

\*\*\*

**Agenzia delle Entrate**



**Ufficio Provinciale di VARESE – Territorio**

**Servizio di Pubblicità Immobiliare**

Ispezione Ipotecaria

Data 26/05/2014 Ora 09:24:33

**Ispezione ordinaria a pagamento**

Protocollo di richiesta n. VA 30122 del 2014

Ispezione n. VA 30123/4 del 2014

Inizio ispezione 26/05/2014 09:22:32

Tassa versata € 4,00

Richiedente GENTILE

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 639

Registro particolare n. 389 Presentazione n. 6 del 19/01/2010

**Sezione A – Generalità**

**Dati relativi al titolo**

Descrizione **SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE**

**AUTENTICATA**

Data **21/12/2009** Numero di repertorio **114694/6816**

Notaio **ELEFANTE EMMA**

Codice Fiscale **LFNMME52M56C129L**

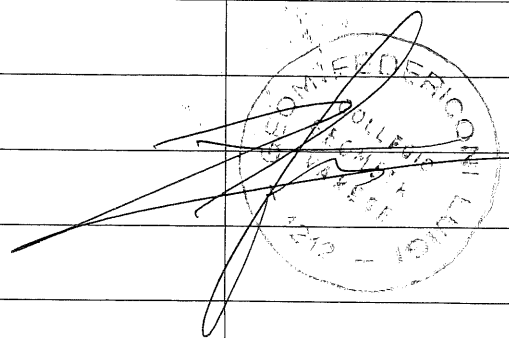
Sede **NOVA MILANESE (MI)**

**Dati relativi alla convenzione**

Specie **ATTO TRA VIVI**

Descrizione **112 COMPRAVENDITA**

Voltura catastale automatica **SI**



**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

**Dati riepilogativi**

Unità negoziali **2** Soggetti a favore **1** Soggetti contro **2**

**Sezione B – Immobili**

Unità negoziale n. **1**

Immobile n. **1**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **5**, Natura **A4** –

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **2,5 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE** N. Civico **4**, Piano **T – 1**

Immobile n. **2**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **88**, Subalterno **6**, Natura **A4** –

**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE** Consistenza **5,00 vani** Indirizzo **VIA**

**FIRENZE** N. Civico **4**, Piano **T – 1**

Immobile n. **3**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **3907**, Natura **T – TERRENO**

Consistenza **30 centiare**

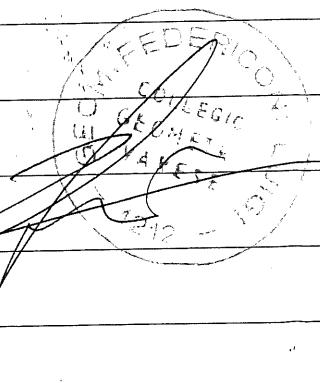
Immobile n. **4**

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **4683**, Natura **T – TERRENO**

Consistenza **10 centiare**

Unità negoziale n. **2**



Immobile n. 1

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **4684**, Natura **T – TERRENO**

Consistenza **40 centiare**

Immobile n. 2

Comune **F526 MONTEGRINO VALTRAVAGLIA (VA)**

Catasto **FABBRICATI**, Foglio **13**, Particella **86**, Natura **EU - ENTE**

**URBANO** Indirizzo **VIA BALLA** Piano **T**

**Sezione C – Soggetti**

**A favore**

Soggetto n. **1** in qualità di **ACQUIRENTE**

Denominazione o ragione sociale \_\_\_\_\_

Sede \_\_\_\_\_ Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/1**

Relativamente all'unità negoziale n. **2** Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2**

**Contro**

Soggetto n. **1** In qualità di **VENDITORE**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

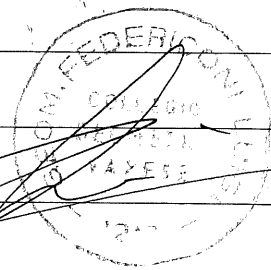
Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Sesso **M**

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. **1** Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di **1/2** In regime di **COMUNIONE LEGALE** con-

-(soggetto n. 2)





Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di  $\frac{1}{4}$  In regime di **COMUNIONE LEGALE** con

(soggetto n. 2)

Soggetto n. 2

In qualità di **VENDITORE**

Cognome \_\_\_\_\_ Nome \_\_\_\_\_

Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ Sesso **F**

Codice Fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di  $\frac{1}{2}$  In regime di **COMUNIONE LEGALE** con

(soggetto n. 1)

Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Per la quota di  $\frac{1}{4}$  In regime di **COMUNIONE LEGALE** con

(soggetto n. 1)

#### **Sezione D – Ulteriori informazioni**

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

GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI PER ACQUISTO CON ATTO IN

AUTENTICA DR.SSA CLAUDIA PISCIOTTA DI LUINO IN DATA 31

GENNAIO 1989 REP. N. 42260 TRASCRITTO A VARESE IL 28

FEBBRAIO 1989 AL NN. 2806/2293. AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985 E

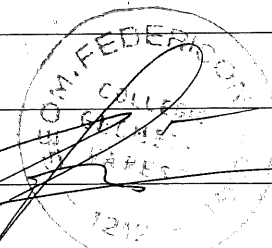
DEL T.U. N. 380/2001 – EX ARTICOLI 3 E 76 DEL D.P.R. N. 445/2000.

LE OPERE RELATIVE ALLA UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO,

SONO STATE INIZIATE ANTERIORMENTE ALL'1 SETTEMBRE 1967

CON REGOLARE LICENZA EDILIZIA SEGUITA DA CONCESSIONE

EDILIZIA N. 19/92 DEL 26 NOVEMBRE 1993 E DA CONCESSIONE IN



SANATORIA PROTOCOLLO N. 652/95 – PRATICA n. 12 CONDONI -  
RILASCIATA DAL COMUNE DI MONTEGRINO VALTRAVAGLIA IN  
DATA 8 LUGLIO 1998, A SEGUITO DI DOMANDA DI CONDONO  
EDILIZIO PRESENTATA AL MEDESIMO COMUNE IN DATA 28  
FEBBRAIO 1995 PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO DI  
DESTINAZIONE; GARANTISCONO INOLTRE, LA CONFORMITÀ  
DELLE COSTRUZIONI ALLE RISPETTIVE LICENZE, DICHIARANDO  
CHE SUCCESSIVAMENTE ALLA FINE DEI LAVORI, NON SONO  
STATE APPORTATE ALLE STESSE UNITÀ, ALTRE MODIFICHE,  
PREZZO VENDITA PAGATO E QUIETANZATO IN EURO 130.000,00  
CON RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE.

\*\*\*\*\*

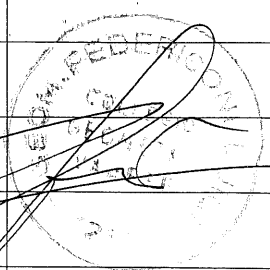
#### **CONSIDERAZIONI TECNICO ESTIMALI**

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.

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 oggettivo il giudizio stesso, ma offre la possibilità che lo diventi a posteriori, quando venga accettato nella sua formulazione.

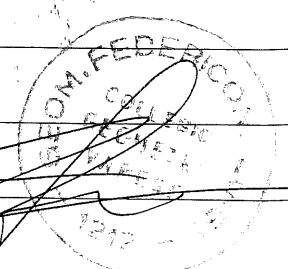
Quindi, l'estimo ha come la formulazione di giudizi motivati di valore, legati a beni economici, espressi in moneta, quale termine di equivalenza.

Per bene economico, s'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

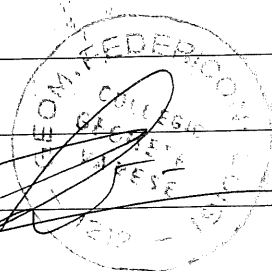


dalla validità assoluta dei risultati.

La logica estimativa verte, in sintesi, nella ricerca del valore di un bene economico che è il suo apprezzamento in moneta nella sua probabilitica 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 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. E' 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".

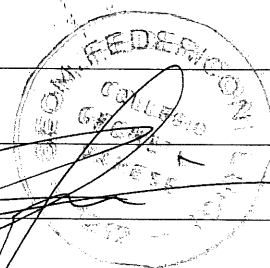
\*\*\*\*\*

### **DESCRIZIONE DELL'ESTIMO**

Nel caso di studi che determinano la formazione del Tecnico Estimatore, l'Estimo è la materia di sintesi per eccellenza, perciò ad esso è sempre stato attribuito un valore formativo maggiore di quello pertinente ad altre materie importanti. Da ciò, il soggetto operante non trae soltanto nozioni tecniche, ma apprende il metodo valutativo. Necessita eseguire elaborazioni logiche di concetti tali, validi per addentrarsi in una forma di valutazione intellettuale confacente a quella tecnica che lo studio applicato permette di assimilare gli elementi della tecnica professionale che nell'estimo ottengono una specifica utilizzazione.

E' che la preparazione, l'apprendimento e l'esperienza, per essere assimilati necessitano non di memoria ma di capacità di ragionare.

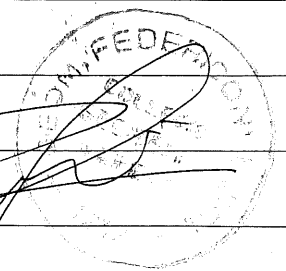
La classica definizione, trattandoci nella tradizione del tempo, impone che l'estimo insegni i metodi vari da seguire per stabilire l'equivalente in valore corrente, dei vari beni economici, che avendo spiccati caratteri individuali, mancano di precisi riferimenti di mercato, per i quali motivi tecnici si richiede il giudizio del perito estimatore. Nelle varie e notevoli definizioni espresse dai più importanti conoscitori e cultori di estimo del secolo scorso, si individuano in modo chiaro alcune idee che, in seguito, altri studiosi hanno interpretato e



studiato con adeguato successo. Si sono valse della scienza economica per  
tratto tempo, volutamente ignorato da tutti quei sedicenti studiosi, i quali  
esaurivano il loro compito, attivando una ricerca meramente tecnica, di  
processo estimativo. Queste considerazioni operative spiegano perché la  
definizione tradizionale dell'estimo, sia da ritenere molto complessa. Invero,  
il carattere fondamentale dell'estimo è quello di insegnare ad esprimere  
giudizi circa le somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date  
esigenze pratiche, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima, si tratta  
dunque, di definire ed esprimere giudizi di valore. L'estimo in via principale,  
studia il metodo che consente al tecnico di esprimere un giudizio di valore su  
un bene, perfettamente determinato nella sua consistenza tecnica e nel suo  
aspetto economico. In via subordinata, quando il bene non sia concretamente  
determinato, l'estimo può anche occuparsi della individuazione dell'oggetto  
della stima interessata. Inoltre, va rilevato che, nell'esercizio funzionale della  
professione, non sempre il Perito Estimatore viene posto di fronte ad un  
quesito razionalmente formulato, quindi deve anche compiere un lavoro di  
analisi per conoscere la vera ragione pratica che determinato la richiesta di  
giudizio di stima, si deve necessariamente chiarire il problema estimativo,  
chiarendo che per soddisfare date esigenze pratiche è necessario porre dei  
quesiti che l'estimo evidenzia come metodo e quindi, insegna come risolverli.  
E' necessario che prima di dare inizio all'esame dei caratteri intrinseci del  
giudizio di stima, si proceda in modo di massima a definire un giudizio di  
valore. E' noto che prezzo si intende il rapporto che passa fra due grandezze  
economiche. Detto rapporto si concretizza nell'atto dello scambio e si  
identifica con la quantità di moneta che si esegue nella fase di trasferimento. Il

prezzo per essere tale, deve seguire l'alienazione e quindi il riscatto. Il prezzo risulta essere sempre un fatto reale avvenuto, cioè un dato storico. Risulta rappresentato il rapporto di equivalenza che intercorre fra il bene trattato e l'equivalente in moneta. Ma accanto al valore di mercato, vengono indicati i giudizi di valore che sul bene vengono espressi. La distinzione fra prezzo e valore di stima, pur essendo stata validamente chiarita, continua a dar luogo ad incertezza. Per questi motivi, è opportuno riflettere su questa fondamentale distinzione: mentre il prezzo è una realtà storica, quindi un fatto definito e compiuto, mentre il valore di stima non è altro che un giudizio cioè una determinazione propositiva logica, che muove da determinate premesse e che si conclude in una cifra che così si può riassumere: "il prezzo è quindi, una realtà storica, il valore di stima è il riassunto di una proposizione teorica espressa in cifre".

In sostanza, per realizzare una stima non risulta essere indispensabile conoscere lo scopo pratico in forza del quale la stima è richiesta. Per realizzare una stima basta determinare in modo valido e tecnico, quindi stabilire se deve consistere nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene trattato. Dalle argomentazioni trattate si può concludere la seguente deduzione: "per formulare un giudizio di stima non è tanto necessario conoscere lo scopo per il quale la stima è richiesta, quanto è necessario conoscere che cosa il giudizio di stima deve determinare". Lo scopo per cui la stima è richiesta, viene considerato il procedimento logico, in forza del quale si possono formulare più giudizi di stima sullo stesso bene, onde si avrebbe la conseguenza che lo stesso bene possa avere più valori di stima. Detta derivazione non può essere considerata corretta. Lo stesso bene può





avere più valori di stima, non perché la stima può, a sua volta, avere diversi scopi, ma perché dello stesso bene possiamo considerare diversi aspetti economici. Quindi, possiamo stimare, dello stesso bene, realtà diverse. Possiamo formulare, fra lo stesso bene e la moneta, giudizi di equivalenza diversi, in corrispondenza dei suoi diversi aspetti economici e commerciali. Quanto è stato trattato, può essere in questo modo riassunto.

Il giudizio di stima consiste nell'attribuire una somma di moneta ad un determinato bene economico. Questa attribuzione nella realtà della vita, si fa in vista di un determinato ufficio o compito al quale la stima debba servire comunemente indicato come ragione pratica della stima. Essendo notevoli le varie ragioni per cui si richiedono dei giudizi di stima, diverso può essere l'aspetto economico da considerare. L'estimo potrebbe essere estraneo allo studio delle relazioni fra la ragione pratica per cui la stima, è richiesta e l'aspetto economico da valutare. Al perito estimatore potrebbe essere commessa una data valutazione perfettamente definita e non richiesto un generico quesito di stima. Nella realtà di solito, ciò non si verifica. Per questi validi motivi, l'estimo studia anche le relazioni che intercorrono fra la ragione pratica della stima ed il giudizio di stima.

\*\*\*\*\*

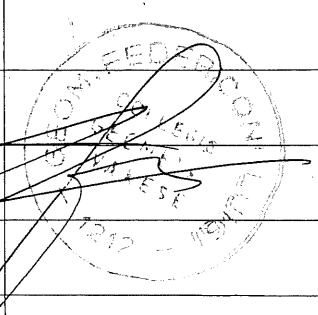
## **COERENZE IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MONTEGRINO**

### **VALTRAVAGLIA**

Dovendo dare una corretta posizione, si procede a fornire gli orientamenti utili al posizionamento ed all'individuazione dell'immobile.

MAPPALE 88 Sub 5 – Sub 6

NORD = mappale n. 4684, mappale n. 4683



SUD = mappale n. 89

EST = strada comunale, mappale n. 87

OVEST = mappale n. 334, mappale n. 322, mappale n. 323, mappale n. 90

MAPPALE 3907 CATASTO TERRENI

NORD = mappale n. 4684

SUD = mappale n. 88

EST = mappale n. 87

OVEST = mappale n. 88

MAPPALE 4683 CATASTO TERRENI

NORD = mappale n. 4684, mappale n. 4685.

SUD = mappale n. 88

EST = mappale n. 4684

OVEST = mappale n. 334

\*\*\*\*\*

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 dell'unità adibita a ricovero autovetture, ottenendo così i risultati, che di seguito, vengono riportati.

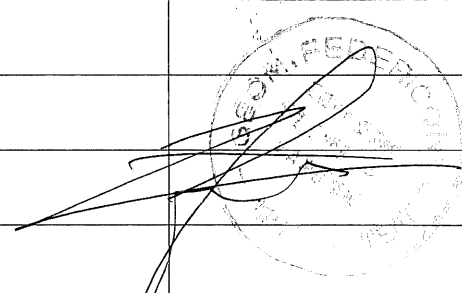
Mappale 88 sub 5

Appartamento piano terra

Cantina

mq 15,32

Ripostiglio



mq 9,00

W.C. in comune con il sub 4

Mq 2,70 = ½ mq 1,35

Appartamento piano primo

Camera, cucina, bagno e terrazzo

Mq 53,50

**Mappale 88 sub 6**

Appartamento piano terra

Cucina, soggiorno

Mq 36,80

Appartamento piano primo

Mq 51,44

Balcone

Mq 4,00

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

**Mappale 88 subalterno 5**

**Caratteristiche Esterne**

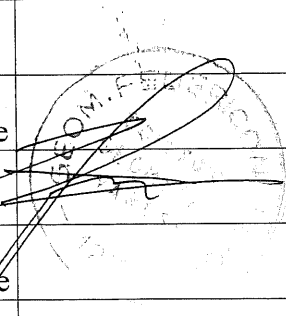
L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune Censuario ed

Amministrativo di Montegrino Valtravaglia, in Via Firenze n. 4.

Si accede al fabbricato attraverso una strada, di calibro adeguato al traffico a cui è sottoposta e realizzata in asfalto.

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

Il bene succitato risulta essere adeguato, con collegamenti di infrastrutture



pubbliche. Si accede alla costruzione tramite strada comunale.

I muri perimetrali sono costituiti da muratura di tamponamento tradizionale con uso di conglomerato cementizio. Le fondazioni sono state eseguite in conglomerato cementizio e scaglie di inerte.

I solai sono costruiti in latero cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in ottimo stato di manutenzione.

Il tetto è stato realizzato con struttura adeguata alla zona collocata nella fascia delle Prealpi. Le falde del tetto sporgono all'esterno di circa 50 cm.

Il complesso di canali, converse, pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche è in lamiera zincata, il tutto in valido stato di conservazione.

\*\*\*\*\*

### **Caratteristiche Interne**

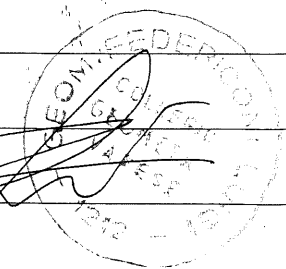
Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere una casa di civile abitazione, in condizioni di adeguata funzionalità.

La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione, ne fa parte integrante.

L'appartamento esaminato, risulta così suddiviso: piano terra, cantina e un ripostiglio, completo di porte d'accesso con pareti adeguatamente sistemate.

La pavimentazione risponde alle necessità. Al piano primo risulta collocata una valida e funzionale cucina, una camera da letto, un bagno e un terrazzo – disimpegno, perfettamente utilizzabile. La pavimentazione della cucina, della camera e del terrazzo – disimpegno, risulta essere realizzata con marmette di colore chiaro marmorizzato, delle dimensioni cm 30 x cm 30.

La pavimentazione del bagno e parte del rivestimento delle pareti, risulta essere stata eseguita con gres ceramico. Il bagno è completo di impianto



igienico – sanitario e di attrezzatura sanitaria.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati di colore chiaro. Gli infissi esterni sono adeguati e di grande funzionalità tecnica, completi parte di persiane e parte di avvolgibili. Il riscaldamento in detta unità abitativa, avviene per mezzo di stufe tipo pallet. Gli infissi interni come porte, sono in legno, parte tamburati e parte come da rilievo fotografico, in noce con quadrettatura in vetro, mentre le finestre risultano in legno di stile moderno del tipo termopan. Le finestre esterne hanno la specchiatura in vetro.

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

\*\*\*\*\*

### **Mappale 88 subalterno 6**

#### **Caratteristiche Esterne**

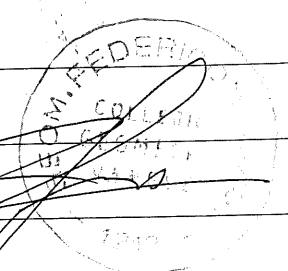
L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune Censuario ed Amministrativo di Montegrino Valtravaglia, in Via Firenze n. 4.

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

Il complesso abitativo risulta servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui e da impianto di riscaldamento autonomo.

Il bene succitato risulta essere adeguato con collegamenti di infrastrutture pubbliche. Si accede alla costruzione tramite strada comunale e accesso da passo pedonale e carraio.

I muri perimetrali di vecchia natura sono costituiti da muratura d'epoca tradizionale. Le fondazioni sono state eseguite in conglomerato cementizio e



scaglie di inerte. Da verifica di massima, si è potuto stabilire che i solai sono costruiti in latero cemento, con riempimento di materiale leggero. Le facciate dell'immobile sono in perfetto stato di conservazione e manutenzione.

Il tetto è stato realizzato con struttura adeguata. Le falde del tetto sporgono all'esterno di circa 50 cm. Il complesso di canali, converse, pluviali per lo smaltimento delle acque meteoriche è in lamiera zincata, il tutto in valido stato di conservazione.

Al piano terra, sulla superficie di terreno contraddistinta con il mappale n. 4683, esiste un cortile – giardino protetto da struttura metallica, utilizzato nei momenti di inesistente precipitazione meteorica. Il tutto è visibile nel rilievo fotografico allegato. La parte che riguarda le due unità immobiliari abitative risulta essere in perfette condizioni di conservazione, le rifiniture sono rispondenti alla perfetta funzionalità degli appartamenti, con infissi esterni ed interni, pavimentazione esterna e porte di accesso validamente adeguate e funzionali. Quindi, è chiaro che detti siti, locati in una zona di villeggiatura, risultano essere rispondenti alle eventuali richieste di mercato.

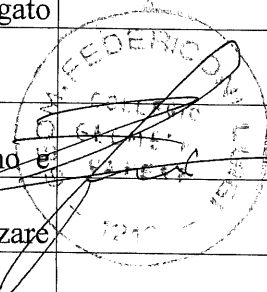
\*\*\*\*\*

### **Caratteristiche Interne**

Il bene interessato alla determinazione valutativa, risulta essere un appartamento adibito a casa di civile abitazione, di funzione adeguata all'uso per il quale risulta essere stato realizzato.

La consistenza del bene risulta evidenziata nel rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione, ne fa parte integrante.

L'appartamento esaminato, risulta così suddiviso: piano terra: soggiorno e cortile – atrio parte protetto e parte con strutture metalliche, utili per realizzare



eventuale copertura con teli.

Al primo piano risultano collocate due camere da letto, una superficie adibita ad atrio, un bagno ed un balcone, al quale si accede da scala a chiocciola posta al piano terra.

La pavimentazione della cucina, della camera e del terrazzo – disimpegno, risulta essere realizzata con marmette di colore chiaro marmorizzato delle dimensioni cm 30 x cm 30. La pavimentazione del bagno e parte del rivestimento delle pareti, risulta essere stata eseguita con gres ceramico. Il bagno è completo di impianto igienico – sanitario e di attrezzatura sanitaria.

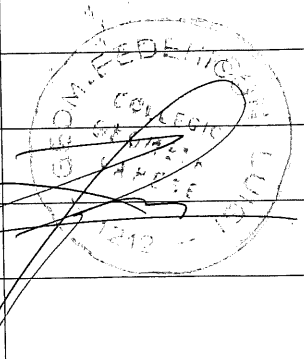
Le pareti ed i soffitti sono intonacati a civile e tinteggiati di colore chiaro. Gli esterni sono adeguati e di grande funzionalità tecnica, completi parte di persiane e parte di avvolgibili. Gli infissi interni come porte, sono in legno, parte tamburati e parte come da rilievo fotografico, in noce con quadrettatura in vetro, mentre le finestre risultano in legno di stile moderno del tipo termopan. Le finestre esterne hanno la specchiatura in vetro.

L'impianto elettrico dell'intera unità abitativa, risulta essere dotato di lampade, interruttori, deviatori, commutatori e prese per ogni locale, il tutto sottotraccia. Il riscaldamento viene erogato da impianto autonomo, mediante superfici 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 complesso, la giacitura, la loro ubicazione, l'esposizione, suscettività edificatoria e infine il loro sfruttamento, procede alla valutazione dei beni.

\*\*\*\*\*

### **VALUTAZIONE IMMOBILI**

Accertato che le unità eseguite risultano essere due e precisamente: mappale n. 88 sub 5 e mappale n. 88 sub 6. Dovendo procedere alla quantificazione del valore di mercato si procede in modo distinto a determinare il valore delle singole unità abitative. Nella fase di controllo e verifica si sono notati due reliquati di terreno, mappale n. 3907 e mappale 4683.

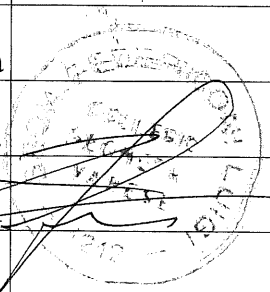
La superficie totale risulta essere di mq 40. Nella fase operativa è stato accertato che la superficie delle particelle risulta utilizzato dalla due unità abitative, quindi la proprietà risulta al 50% e quindi mq 20.

\*\*\*

### **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.

### **Appartamento mappale 88 sub 5**

Piano terra

Cantina - ripostiglio

Mq 24,32 x € 500,00 = € 12.160 =

W.C. in comune con sub 4

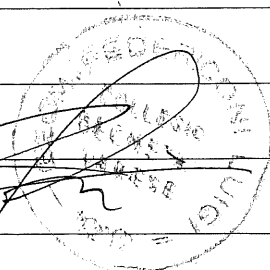
Mq 2,70 quota di ½ mq 1,35 x € 400,00 = € 540,00 =

Appartamento piano primo

Camera, cucina, bagno, terrazzo.

Mq 53,50 x € 900,00 = € 48.150,00 =

**TOTALE = € 60.850,00 =**



\*\*\*\*\*

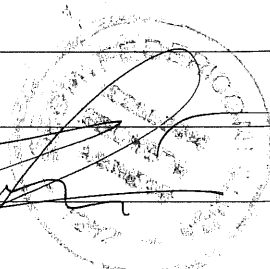
### **VALORE ESTRINSECO**

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 così assunte:

- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre, parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio (riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con rifacimento di intonaci);
- 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.

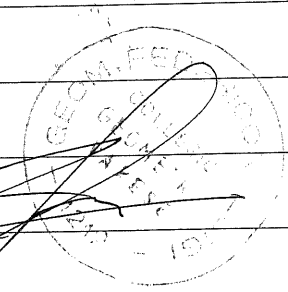
Il saggio di capitalizzazione esprime il prezzo d'uso del risparmio trasformato in capitale cioè, investito nell'acquisto di beni immobili. Pertanto, il saggio di capitalizzazione rappresenta il beneficio fondiario riferito all'unità di valore del bene. Per investimenti di beni immobiliari, l'ambito 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 predetto 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 € 3.600,00 annui.

Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 10%, si ottiene un reddito di € 3.240,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di € 64.800,00.

$$€ 3.600,00 - € 360,00 = € 3.240,00$$



€ 3.240 x100 = € 64.800,00

5

\*\*\*\*\*

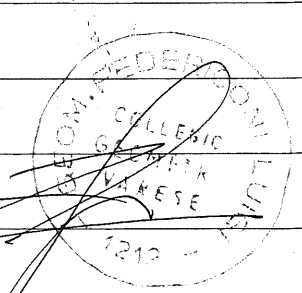
### VALORE VENALE

Il valore venale è il probabile prezzo di mercato che l'immobile otterrebbe in una libera contrattazione di compravendita. Si ottiene mediante il procedimento sintetico attraverso un esame comparato che evidenzia i diversi 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 € 70.000,00.

\*\*\*\*\*

### VALORE MEDIO

VALORE INTRINSECO = € 60.850,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 64.800,00 =

VALORE VENALE = € 70.000,00 =

TOTALE = € 195.650,00 =

€ 195.650,00:3 = € 65.216,67.

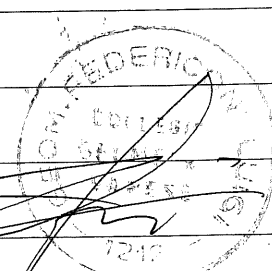
Il corrente prezzo di mercato dell'unità immobiliare abitativa, seguendo il valore medio, arrotondato per difetto ammonta ad € 65.000,00.

\*\*\*

### 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.

**Appartamento mappale 88 sub 6**

Piano terra

Cantina - soggiorno

Mq 36,80 x € 900,00 = € 33.120 =

Appartamento piano primo

Atrio - camera - camera - bagno

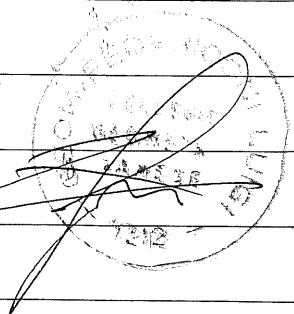
Mq 51,44 x € 950,00 = € 48.868,00 =

Balcone

Mq 4,00 x € 700,00 = € 2.800,00 =

**TOTALE = € 84.788,00 =**

\*\*\*\*\*



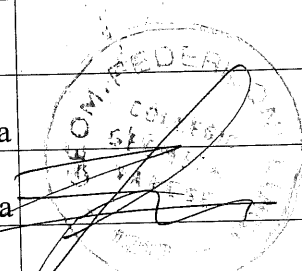
## VALORE ESTRINSECO

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 così assunte:

- imposte IRPEF, IMU e tasse salute. La prima va allo stato e le altre, parte allo stato e parte alle amministrazioni territoriali;
- manutenzione ordinaria e straordinaria. La prima, con l'esclusione della piccola manutenzione che è a carico dell'inquilino, viene fatta dal proprietario periodicamente, per mantenere in efficienza e in normale stato d'uso tutte le parti dell'immobile. La seconda, quella straordinaria, viene eseguita dal proprietario, quando ne rileva la necessità, per ripristinare parti anche strutturali dell'edificio (riattamento del tetto, dei servizi, degli impianti, dei prospetti con rifacimento di intonaci);
- 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%.

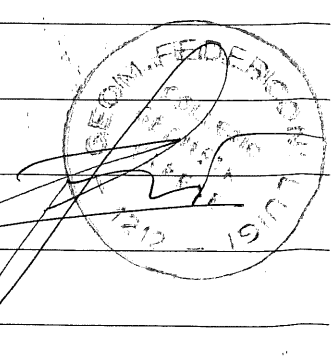
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetto massimali, in funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.

Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 4.200,00 annui.

Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 10%, si ottiene un reddito di € 3.780,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di € 75.600,00.

$$€ 4.200,00 - € 420,00 = € 3.780,00$$

$$€ 3.780 \times 100 = € 75.600,00$$





\*\*\*\*\*

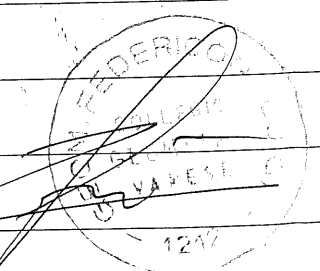
**VALORE VENALE**

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 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 € 90.000,00.

\*\*\*\*\*

### **VALORE MEDIO**

VALORE INTRINSECO = € 84.788,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 75.600,00 =

VALORE VENALE = € 90.000,00 =

TOTALE = € 250.388,00 =

€ 250.388,00:3 = € 83.462,67.

A seguito della valutazione eseguita, si è potuto definire il valore medio dell'unità immobiliare abitativa. L'importo corrente di mercato risulta essere pari ad € 84.000,00, arrotondato per eccesso.

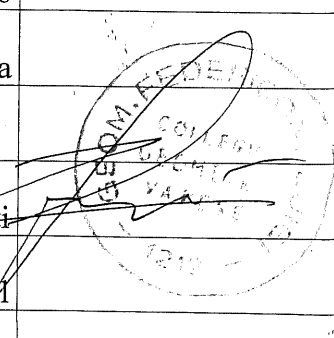
\*\*\*\*\*

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Completate tutte le indagini presso i luoghi in cui è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, esaminati gli atti ed i documenti di causa, inerenti alla procedura esecutiva, il sottoscritto Ausiliario Tecnico del Giudice si è messo nelle condizioni di rispondere ai punti formulati nel quesito, come segue.

1) La descrizione catastale e l'ubicazione dell'immobile esecutato risultano essere trascritte nel capitolo "Indagini Catastali". Si è proceduto a verificare la corrispondenza dei dati riportati in atti.

2) Le caratteristiche della zona, i principali collegamenti pubblici, sono stati indicati nei capitoli della presente relazione peritale ed evidenziati nel



rilievo fotografico, che allegato alla presente relazione, ne fa parte integrante.

3) Il possesso attuale del concreto utilizzo è esercitato dall'esecutata Top Market S.R.L.

4) I vincoli di oneri giuridici sono quelli esistenti in atti. Il vincolo giuridico che dovrà essere cancellato a spese della procedura è il pignoramento immobiliare. Il controllo sommario eseguito in loco, fa dedurre che variazioni strutturali dei luoghi non sono state apportate.

5) Informazioni per l'acquirente, come richiesto nel quesito, risultano essere ininfluenti in modo sommario.

6) L'elencazione di passaggi di proprietà risulta essere descritta nella documentazione in atti.

7) La descrizione dell'immobile dal punto di vista delle caratteristiche abitative, dimensionali e catastali, risulta esplicita negli appositi paragrafi della relazione peritale e precisamente, "Descrizione dei luoghi", "Misurazioni", "Indagini Catastali".

8) La valutazione del complesso esecutato risulta essere:

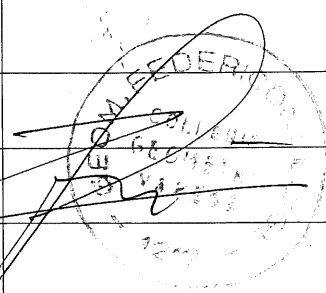
**Mappale 88 Sub 5, appartamento di civile abitazione € 65.000,00**

**Mappale 88 Sub 6, appartamento di civile abitazione € 65.000,00**

Il totale complessivo dei beni esecutati facenti parte della procedura in essere, ammonta ad **€ 149.000,00**.

Viene precisato che le due unità immobiliari contraddistinte con il sub 5 e sub 6, sono già per sé divise in lotti e quindi, possono essere esitate in modo separato, senza alcun pregiudizio.

9) Nella fase di compilazione dell'ordinanza di assegnazione e trasferimento



del bene i dati sono:

**CATASTO FABBRICATI**

- Sezione Urbana MO, Foglio 13, Particella 88, Sub 5, Categoria A/4,

Classe 8, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 85,22;

- Sezione Urbana MO, Foglio 13, Particella 88, Sub 6, Categoria A/4,

Classe 8, Consistenza 5 vani, Rendita € 170,43.

\*\*\*\*\*

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

Con Stima

Il Perito Estimatore

(Dott. Geom. Luigi Federiconi)

Varese, li 19 DIC. 2014