

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE N. 479/2013 **UDIENZA 07/10/2014**

GIUDICE DELLE ESECUZIONI PRESIDENTE DOTT. MIRO

SANTANGELO



Avv. PAOLO MONTANARI

-ESECUTANTE-

CONTRO



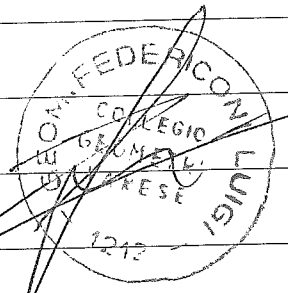
-ESECUTATO-

PREMESSE:

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 nominato Perito Estimatore nell'esecuzione in oggetto. In pari data, davanti al Giudice delle Esecuzioni, prestava il giuramento di rito e gli veniva posto il seguente quesito.

Deposito in Cancelleria
Varese, il 17/10/2014
L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Sabrina Della Regina

“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, 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):

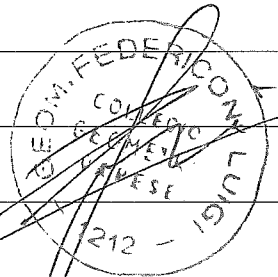
4.1.3. Atti di asservimento urbanistico;

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

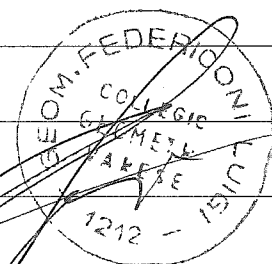
5.4 altre spese:

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”.

ACCERTAMENTI:

Esaminata la documentazione esistente in atti, si constatava la mancanza delle visure, delle planimetrie e dell'estratto di mappa, ha imposto di chiedere l'autorizzazione a richiederle mediante presentazione di istanza al Giudice delle Esecuzioni, Presidente Dott. Miro Santangelo, che di seguito viene trascritta.

TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE N. 479/2013

UDIENZA DEL 07/10/2014

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. MIRO SANTANGELO

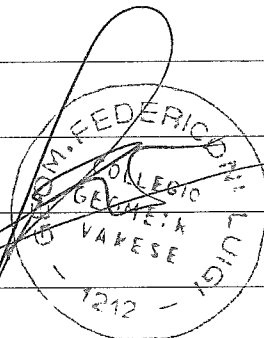
Avv. PAOLO MONTANARI

-ESECUTANTE-

CONTRO

- ESECUTATO-

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, il rilascio delle visure catastali, dell'estratto di mappa e delle planimetrie inerenti le unità immobiliari esegutate site nel Comune di TAINO (VA) e così censite:

- Foglio 5, mappale 1936, sub 506, cat. A/3, classe 4, vani 7, Rendita € 361,52;
- Foglio 5, mappale 1936, sub 507, cat. C/6, classe 4, vani 33 mq, Rendita € 61,35;

Allo stato, il funzionario preposto al rilascio delle planimetrie, chiede l'autorizzazione specifica del G.I., con la dicitura "il C.T.U. o un 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

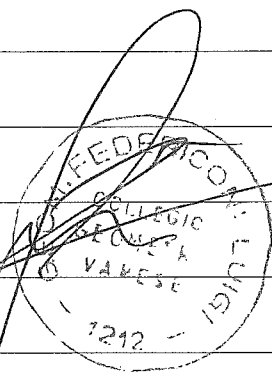
Il Perito Estimatore

(Dott. Geom. Luigi Federiconi)

Varese, li 19/05/2014"

"VISTO, SI AUTORIZZA, Depositato in Cancelleria, 26/02/2014 IL G.E."

Continuando nella richiesta di documentazione riguardante le unità immobiliari esegutate, in data 27/05/2014 con raccomandata ricevuta di ritorno, si inviava richiesta al Comune di Taino, contenuto che qui di seguito



viene riportato.

“RACCOMANDATA A.R.

Egr. Sig.

SINDACO DEL COMUNE DI TAINO


Piazza Pajetta,5

21020 TAINO (VA)

Oggetto: TRIBUNALE DI VARESE

ESECUZIONE N. 479/2013

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. MIRO SANTANGELO


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).

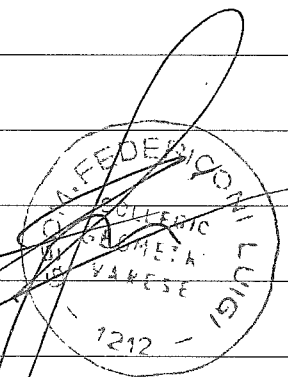
Al fine di procedere alla compilazione della relazione peritale, atta successivamente ad alienare l'immobile pignorato, necessita con sollecitudine, avere i dati dei seguenti mappali:

Foglio 5, mappale 1936, sub 506, cat. A/3, classe 4, vani 7, Rendita € 361,52;

Foglio 5, mappale 1936, sub 507, cat. C/6, classe 4, vani 33 mq, Rendita € 61,35;

Per questi validi motivi, chiedo di ottenere a breve tempo tecnico – postale, gli estremi inerenti l'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.

Varese, li 27/05/2014

(Dott. Geom. Luigi Federiconi)

Allegati:

Estratto di mappa

Visura catastale

Planimetrie"

Il Comune di Taino ad oggi non ha ancora fatto pervenire risposta, che sarà mia premura allegare alla presente relazione.

Dopo una completa ed accurata lettura di tutti i documenti prodotti, di tutti gli elaborati e degli atti che si trovavano a disposizione del sottoscritto Perito Estimatore, si procedeva a verificare in loco, lo stato dei luoghi.

Tenendo presenti i rilievi effettuati durante il sopralluogo e gli accertamenti eseguiti presso gli uffici competenti in materia, lo scrivente, dopo un'attenta consultazione di quanto reperito e verificato, ha potuto acquisire tutte quelle nozioni utili per poter adempiere al gradito incarico conferitogli.

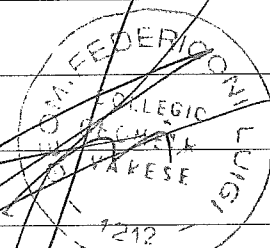
Sempre per giusta precisione, viene riportato il verbale di sopralluogo, redatto dall'Istituto Vendite Giudiziario.

"VERBALE DI SOPRALLUOGO CON C.T.U.

TRIBUNALE DI VARESE GIUDICE: M. SANTANGELO

Proc. Esec. N. 479/13 C/ XXXXXXXXXX

Il sottoscritto LIONELLO ALESSANDRO incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario ai sensi dell'Art. 559 e ss. cpc, procedeva all'incarico ricevuto, accompagnando l'esperto nominato Geom. L. FEDERICONI in TAINO, Via Piave n. 45 e assistendolo nella visita



dell'immobile pignorato ai fini delle operazioni di stima.

NOTE

Alla presenza della Sig.ra: [REDACTED] (MOGLIE)

Vengono svolte dal C.T.U. incaricato tutte le necessarie operazioni peritali presso i locali oggetto di pignoramento.

Viene informata la signora [REDACTED] delle necessarie visite, da parte del Custode, presso l'immobile oggetto d'esecuzione.

Il presente verbale si chiude ad ore 16.00."

INDAGINI CATASTALI:

Il sottoscritto Perito Estimatore dopo aver effettuato un accurato rilievo tecnico dei luoghi oggetto di esecuzione, ha proceduto ad eseguire un esame dei registri catastali presso l'Agenzia del Territorio di Varese, al fine di controllare in modo accurato le particelle immobiliari e la loro intestazione.

Si procedeva ad esaminare gli atti nella totalità e quindi, a compilare la storia che di seguito, viene riportata.

"Agenzia delle entrate

Ufficio Provinciale di Varese

Visura per soggetto

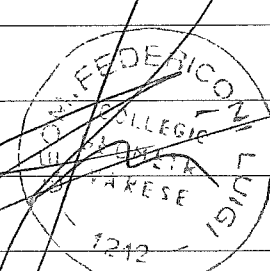
Situazione degli atti informatizzati al 26/05/2014

Dati della richiesta [REDACTED]

Terreni e fabbricati siti nel Comune di Taino (Cod.: L032) Provincia di Varese

Soggetto individuato: [REDACTED] nato a [REDACTED] il

[REDACTED] C.F.: [REDACTED]



1. unità immobiliari site nel Comune di Taino (Codice: L032) – Catasto dei Fabbricati;

N. DATI IDENTIFICATIVI DATI CLASSAMENTO

Sez.Urb/Foglio/Particella/Sub/Categoria/Classe/Consistenza/Rendita

1 TA 5 1936 506 A/3 4 7 VANI € 361.52

TA 2509 504

2 TA 5 1936 507 C/6 4 33 mq € 61.35

N. DATI DERIVANTI DA:

1. VIA PIAVE N. 45 PIANO: T-S1;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2012 n. 74169.1/2012 in atti dal 24/08/2012 (protocollo n. VA0209570)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

2. VIA PIAVE N. 47 PIANO: T;

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/08/2012 n. 74169.1/2012 in atti dal 24/08/2012 (protocollo n. VA0209570)

VARIAZIONE DI CLASSAMENTO;

Immobile 1: annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

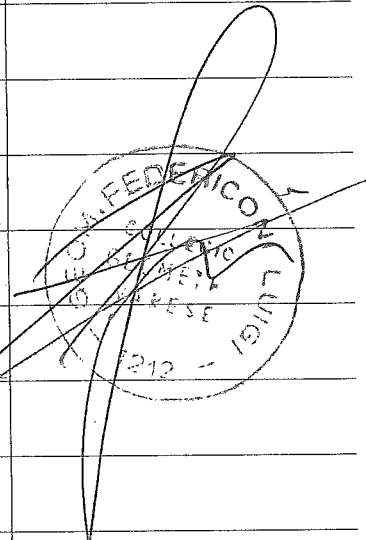
Totali vani: 7 mq. 33 Rendita: € 422.87

Intestazione degli immobili indicati al n.1:

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE

1 [redacted] nato a

[redacted] il [redacted] [redacted]



DIRITTI E ONERI REALI

1 (1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliari: N. 2 RICEVUTA N. 22940

Visura ordinaria Richiedente: FEDERICONI LUIGI.”

“Agenzia del Territorio

CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0358073 del 24/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di TAINO Via PIAVE civ. 45

Identificativi catastali: Sezione TA Foglio 5 Particella 1936 Subalterno 506

Compilata da PERRUCCI GIOVANNI Iscritto all’Albo dei GEOMETRI

Prov. Varese n. 2882

PIANO INTERRATO

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati – Situazione al 26/05/2014 – Comune di TAINO

(L032) – Soggetto: ██████████ Foglio 5 Particella 1936 Subalterno 506

Via PIAVE n. 45 piano T-S1.”

“Agenzia del Territorio

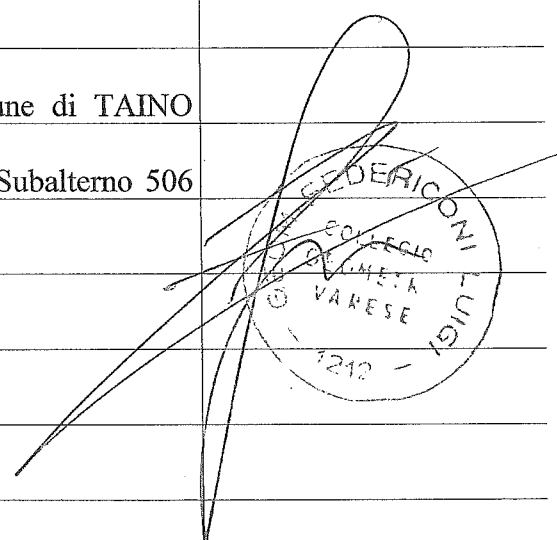
CATASTO FABBRICATI

Ufficio Provinciale di Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0358073 del 24/08/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di TAINO Via PIAVE civ. 45

Identificativi catastali: Sezione TA Foglio 5 Particella 1936 Subalterno 507



Compilata da PERRUCCI GIOVANNI Iscritto all'Albo dei GEOMETRI

Prov. Varese n. 2882

PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati – Situazione al 26/05/2014 – Comune di TAINO

(L032) – Soggetto: [REDACTED] Foglio 5 Particella 1936 Subalterno 507

Via PIAVE n. 45 piano T.”

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

Dopo aver operato i controlli presso gli uffici competenti, lo scrivente Perito Estimatore ha eseguito la verifica della documentazione esistente nel fascicolo di causa presso l'Agenzia del Territorio di Varese, necessarie per avere un'esatta situazione patrimoniale e quindi, controllare tutte le trascrizioni ed iscrizioni esistenti contro il bene esecutato ed oggetto di stima.

“AVV. PAOLO MONTANARI

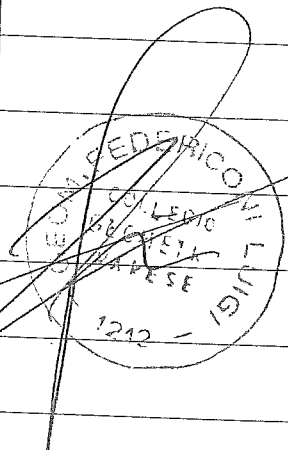
TRIBUNALE DI VARESE

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

La [REDACTED], in persona del Legale Rappresentante pro tempore Sig. [REDACTED], P.I.: [REDACTED] corrente in [REDACTED], via [REDACTED] n. [REDACTED] rappresentata e difesa, per delega a margine dell'atto di precetto del 08/05/2013 dall'Avvocato Paolo Montanari (C.F.: MNTPLA64A31E094G) presso il cui studio ha eletto domicilio in Milano, Corso di Porta Vittoria n. 46,

Si indicano: **Fax al n. 02.54121452**

e-mail certificata: avvpaolomontanari@milano.pecavvocati.it,



PREMESSO CHE

⇒ In data 04/10/2012 i Sig.ri [redacted] e [redacted] entrambi residenti in [redacted], Via [redacted], emettevano n. 2 effetti cambiari dell'importo di € 209,60 ciascuno, con scadenza, rispettivamente, al 25/01/2012 e al 25/02/2013 a favore della [redacted] come risulta dalle copie fotostatiche delle cambiali *de quibus* conformi agli originali che si notificavano in uno all'atto di precetto di cui sopra;

⇒ Nei confronti dei suddetti titoli cambiari veniva elevato atto di protesto;

⇒ In data 12/08/2013 l'istante provvedeva a notificare ai Sig.ri [redacted] e [redacted] un atto di precetto del valore complessivo pari ad € 687,26, oltre le successive occorrenze;

⇒ I debitori non onoravano nei termini l'atto di precetto *de quo*;

⇒ L'istante intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione il seguente bene immobile di cui il Sig. [redacted] è proprietario per l'intero sito nel Comune di TAINO (VA), Via Piave n. 45 e contraddistinto al N.C.E.U. come segue:

- foglio 5 – mapp. 1936 – sub. 506 – cat. A/3 – cl. 4 – vani 7 – rendita catastale € 361,52;

- foglio 5 – mapp. 1936 – sub. 507 – cat. C/6 – cl. 4 – 33mq. – rendita catastale € 61,35;

il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

⇒ L'istante chiede che sia fatta l'ingiunzione prevista dall'art. 492 c.p.c..

Milano, 26/09/2013

Avv. Paolo Montanari

Ciò premesso io sottoscritto Uff. Giud. Addetto all'Ufficio Esecuzioni presso il Tribunale di Varese

A circular stamp from the Court of Varese, containing the text: 'TRIBUNALE DI VARESE', 'UFFICIO ESECUTIVO', '1212'. A handwritten signature is written over the stamp.

SOTTOPONGO

A pignoramento il compendio immobiliare sopra descritto ed

INGIUNGO

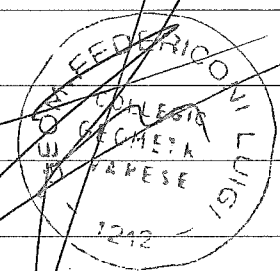
al Sig. [REDACTED], residente a [REDACTED], Via [REDACTED], di astenersi da qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede l'immobile sopra descritto ed i frutti di esso ed

INVITO

Il Sig. [REDACTED], ad effettuare presso la cancelleria del Giudice dell'esecuzione di Varese la prescritta dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in un o dei comuni del circondario in cui ha sede il Giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza, ovvero in caso di irreperibilità presso la residenza dichiarata o il domicilio eletto, le successive notifiche o comunicazioni a lei dirette saranno effettuate presso la cancelleria dello stesso Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Varese e, nel contempo,

AVVERTO

Il Sig. [REDACTED], residente in [REDACTED], Via [REDACTED], che, ai sensi dell'art. 495 c.p.c., può chiedere di sostituire alle cose o ai credit pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante o ai creditori.”



NOTAIO

DOTT. GIUSEPPE BELLUCCI

----- **TRIBUNALE CIVILE DI VARESE** -----

PROMOSSA DALLA SOCIETÀ "[REDACTED]" corrente in [REDACTED] via [REDACTED]

[redacted], codice fiscale [redacted]

CONTRO:

[redacted], nato a [redacted] il giorno [redacted], residente a

[redacted] in [redacted], codice fiscale [redacted]

[redacted], nata a [redacted] il [redacted],

residente a [redacted], in Via [redacted], codice fiscale [redacted]

IMMOBILE: Unità Immobiliare sita nel Comune di Taino, in Via Piave n. 45,
costituita da un appartamento e un vano autorimessa, il tutto censito nel

N.C.E.U. come segue:

* sezione urbana TA, foglio 5, mappale 1936 subalterno 506 e mappale 2509
sub. 504, z.c. // , via Piave, n. 45, piano T-S1, categoria A/3, classe 4, vani 7,

R.C. Euro 361,52=;

* sezione urbana TA, foglio 5, mappale 1936 subalterno 507, z.c. // , via
Piave, n. 47, piano T, categoria C/6, classe 4, metri quadri 33, R.C. Euro

61,35=;

-----DICHIARAZIONE DEL NOTAIO-----

il sottoscritto Dott. Giuseppe Bellocchi, Notaio residente in Monza, eseguiti gli
accertamenti catastali ed ipotecari e dei registri dello Stato Civile e constatata

la regolarità degli atti di trasferimento nel ventennio, dichiara, assumendosene

la piena responsabilità personale e professionale, che i beni sopra indicati

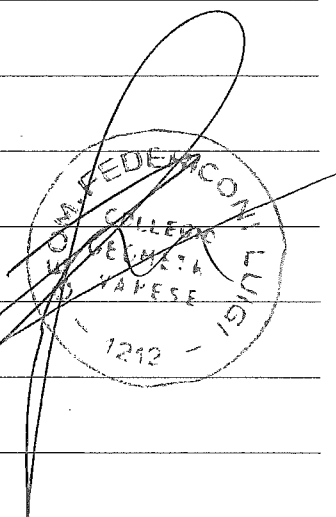
sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà del signor [redacted] sopra

generalizzato, e che a tutto il giorno 3 marzo 2014 per quanto riguarda il

repertorio delle trascrizioni e a tutto il giorno 3 marzo 2014 per quanto

riguarda il repertorio delle iscrizioni non esistono trascrizioni ed iscrizioni

pregiudizievoli e non risultano gravami di sorta, ad eccezione di quanto segue:



* ipoteca volontaria iscritta Varese in data 3 maggio 2007 ai nn. 10303/2646 a

favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.;

* pignoramento trascritto a Varese in data 10 gennaio 2014 ai nn. 257/205 a

favore [REDACTED]

Monza, 4 marzo 2014.

Dott. Giuseppe Bellocchi Notaio.

-----QUADRO SINOTTICO NEL VENTENNIO-----

Al signor [REDACTED] per atto di compravendita in data 5 aprile 2007
repertorio n. 201464/19028 a rogito Notaio Somma Enrico, debitamente
registrato e trascritto a Varese in data 3 maggio 2007 ai nn. 10302/6186.

Ai signori [REDACTED] e [REDACTED] danti causa del signor
[REDACTED], per successione legittima in morte del signor [REDACTED]
[REDACTED], deceduto in data 15 aprile 1995, la cui denuncia di successione è
stata presentata a Saronno in data 12 ottobre 1995 al n. 84 e trascritta a Varese
in data 24 settembre 1996 ai n. 11641/7942.

Al signor [REDACTED], i suddetti beni, pervennero con titolo ante
ventennio.”

Agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di VARESE

Servizio di Pubblicità Immobiliare

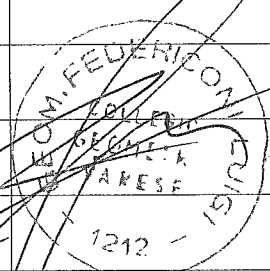
NOTA DI TRASCRIZIONE

Registro generale n. 257

Registro particolare n. 205

Presentazione n. 18 del 10/01/2014

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. 250

Protocollo di richiesta VA 1043/1 del 2014

Il Conservatore

Conservatore CAMPANIELLO RAFFAELE

Sezione A – Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione **ATTO GIUDIZIARIO**

Data **26/09/2013** Numero di repertorio **5838**

Pubblico Ufficiale **TRIBUNALE DI VARESE** Codice fiscale **80052730175**

Sede **VARESE (VA)**

Dati relativi alla convenzione

Specie **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Descrizione **726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Voltura catastale automatica **NO**

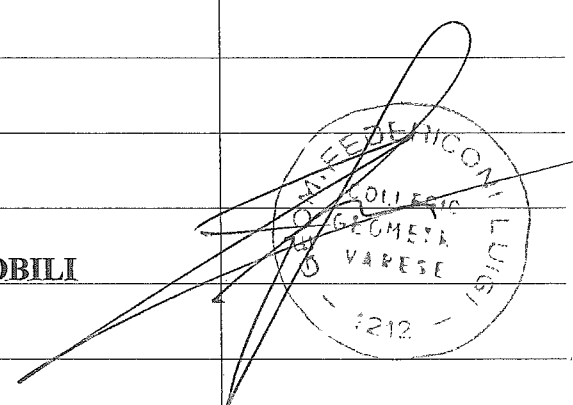
Altri dati

sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Richiedente **DOTT. GIUSEPPE BELLUCCI – NOTAIO**

Indirizzo **MONZA – VIA R. TEODOLINDA N.2**

Dati riepilogativi



Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 Comune di L032 - TAINO (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana TA Foglio 5 Particella 1936 Subalterno 506 Natura A/3

Abitazione di tipo economico Consistenza 7 vani Indirizzo via Piave N.

civico 45 Piano T- S1

Immobile n. 2 Comune di L032 - TAINO (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione Urbana TA Foglio 5 Particella 1936 Subalterno 507 Natura C/6

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Consistenza 33 mq Indirizzo via

PIAVE civico 47 Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1

Denominazione

Sede

Codice Fiscale

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 Cognome Nome nato il a

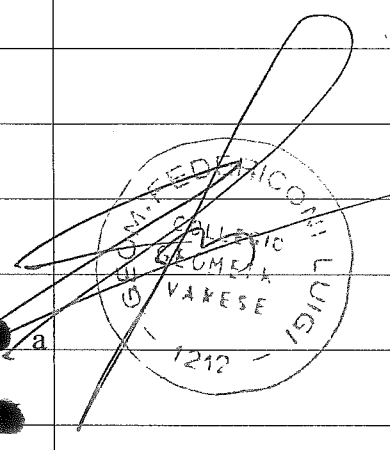
 Sesso Codice Fiscale

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



SI PRECISA CHE IL SIGNOR ██████████ NATO A ██████████
IL GIORNO ██████████, PERTANTO SI ESONERA IL SIGNOR
CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

IL CONSERVATORE

Raffaele Campanello”

CONSIDERAZIONI TECNICO ESTIMALI:

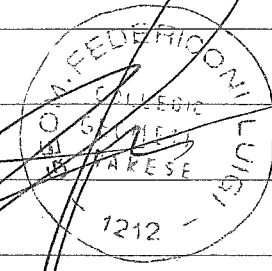
Consapevole del significato che normalmente assume l'evoluzione storica
nella ricerca estimale, si può affermare che l'estimo si pone nella tradizione
come fatto di “letteratura estimativa”, ma deve essere tenuta in notevole
considerazione una prospettiva del tutto nuova.

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.

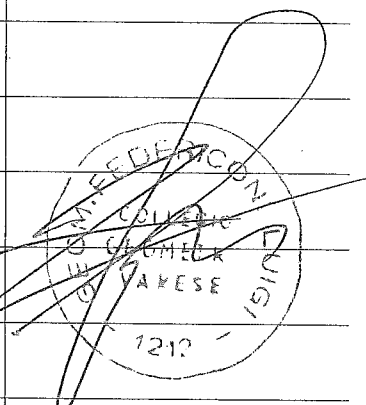
Essendo vettore lo scopo a ragione valida, si individuano gli aspetti economici
che si quantificano materialmente con metodo comparativo, articolandosi in
due procedimenti comunemente indicabili in sintetico, analitico e per
capitalizzazione di redditi, calati in supposte condizioni di ordinarietà, con
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 proposizioni, 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.

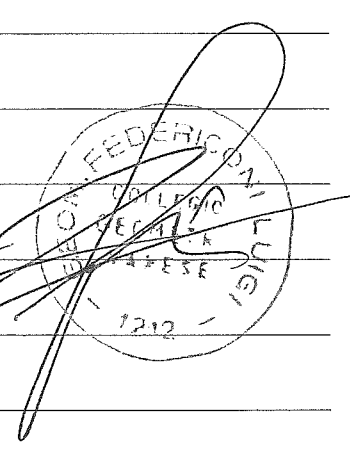
Può essere:

- materiale, come la casa, i fondi rustici, ecc;
- strumentale, come mezzo che contribuisce alla produzione di un bisogno;
- incorporato, 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 probablistica 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

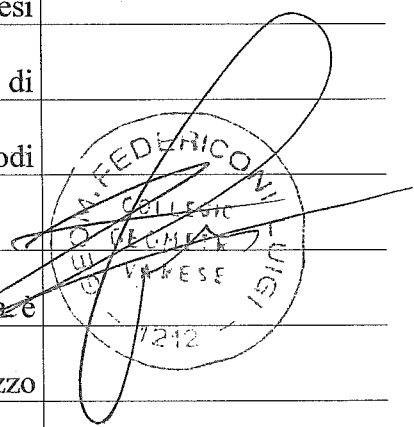


moneta e, pertanto, termini importanti nel giudizio di stima;

- 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".



CRITERI DI VALUTAZIONE:

La dottrina insegna che la formazione del giudizio di stima, deve articolarsi nei seguenti momenti:

- individuazione del tipo economico del valore da stimare;
- scelta di uno o più procedimenti di stima idonei a ricostruire il tipo economico voluto;
- individuazione delle condizioni di fatto e ipotetiche dei dati elementari ed esecuzione dei calcoli previsti dai procedimenti adottati.

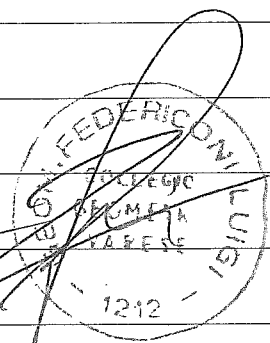
Nella fattispecie, il tipo economico del valore da stimare è chiaramente definito nel quesito di valutazione e divisione dal complesso immobiliare.

Il procedimento di stima, considerato più adeguato per individuare il valore di mercato dei terreni e dell'immobile, è indiscutibilmente il procedimento sintetico e quello analitico, che se validamente applicati, portano a identiche risultanze.

Il metodo sintetico si basa sulla comparazione e perciò, richiede l'acquisizione di vari valori con il bene oggetto di stima. E' evidente che tale collocazione, cioè la stima, sarà tanto più attendibile, quanto più saranno i parametri valutativi utilizzati.

I prezzi di riferimento, nel nostro caso, sono stati numerosi e riferiti a beni simili a quelli oggetto di stima: essi sono stati verificati in tempi in corrispondenza alla data di stima.

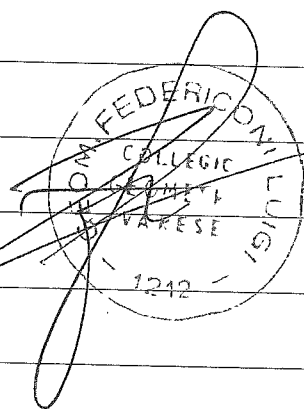
In ogni caso, è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni, di cui si assume il prezzo di compravendita e di quello del bene stimato. La rilevante incertezza cui si poteva incorrere con l'applicazione del metodo analitico ha indotto di adottare il metodo sintetico,



non solo perché applicabile al caso in esame, ma anche per ciò che riguarda i terreni, essendo l'unica valida sul piano storico, oltre che idoneo permettere di ottenere risultanze eque. È stato scelto il procedimento di stima più adatto a valutare, nella fattispecie, il tipo economico "valore di mercato".

Viene inoltre, affermato che al momento del giudizio di stima è stato articolato nella individuazione degli elementi, caratterizzato sia dal complesso da stimare sia dai beni presi come indice di paragone. Gli elementi tecnici ed economici sono stati opportunamente esaminati ponderati consentendo così di giungere alla formulazione finale.

Importante rimarcare che sono stati assunti i valori accertati, appunto perché essi rispondano ai necessari requisiti, per l'individuazione del ricercato valore di mercato. E' fondamentale rimarcare che si sono assunti i valori accettati, anziché quelli definiti appunto perché essi rispondevano ai requisiti per l'individuazione del ricercato valore di mercato. Di ciò si è attivato e confermato l'art. 16 del R.D.L. 7 agosto 1936 n. 1639, esame delle istruzioni del Ministero delle Finanze datato 24 aprile 1950 numero 131.556 - Bollettino Ufficiale Demanio 1950, normale 144, infine nell'orientamento della più aggiornata giurisprudenza; il Tribunale Superiore - 9 - delle Acque con Sentenza 27 febbraio 1969 n. 6 inoltre, esaminate le varie impostazioni giurisprudenziali e le modificazioni ed integrazioni di legge. Si è trattato, in particolare, di esprimere detti valori, tenendo conto dell'incidenza del costo delle aree per ogni singolo mq di superficie di terreno, tenendo in valida considerazione l'esperienza, la giacitura, l'orientamento, le essenze floreali ed arboree e l'eventuale edificabilità.

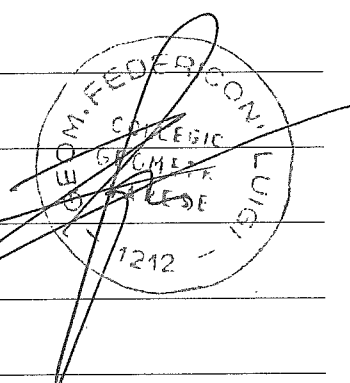


CONSIDERAZIONI GENERALI:

La classica definizione, tramandataci dalla tradizione del tempo, vuole che l'estimo insegni i metodi da seguire per stabilire l'equivalente in moneta di quei beni economici che, avendo spiccati caratteri individuali mancano di specifici elementi di mercato, perciò si richiede il giudizio del Perito. E' noto che, mentre si possono rilevare direttamente con l'osservazione statistica i prezzi del grano, del vino, del caffè e via dicendo, non si possono con lo stesso metodo rilevare i prezzi dei singoli beni fondiari. Ciò concorre a spiegare il processo storico attraverso il quale si è venuta formando la nostra disciplina, dedicata in grandissima parte a studiare i metodi e le regole di stima dei beni fondiari. Per questi, data la loro inconfondibile natura ed esclusiva individualità, si richiede continuamente il giudizio del perito.

Nelle definizioni date dai nostri maggiori cultori di estimo del secolo scorso, si trovano già in germe alcune idee che successivamente altri studiosi italiani hanno sviluppato con successo, valendosi della scienza economica, per troppo tempo ignorata da coloro che esaurivano in una ricerca meramente tecnica il processo estimativo. Esaminando attentamente la ricordata definizione, si può rilevare che essa non riesce ad attingere carattere generale. Essa si limita a considerare i beni che non sono oggetto di mercato, o lo siano in maniera limitata o che abbiano spiccati caratteri individuali.

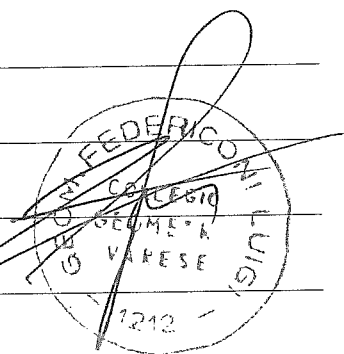
In primo luogo si può osservare che tutti i beni economici, per quanto in misura a volta trascurabile, hanno almeno uno dei ricordati caratteri; inoltre, il Perito può essere aiutato a stabilire l'equivalente in moneta di beni come il grano, l'olio, il vino, che pur avendo una regolare



quotazione di mercato, saranno disponibili soltanto in un tempo più o meno prossimo: si tratta, cioè, di valutare i beni futuri.

Così, quando il perito è chiamato a compilare l'inventario estimativo di un'azienda in liquidazione, deve, di regola, ricercare il probabile prezzo dei beni esistenti, allorché saranno venduti. Queste prime considerazioni spiegano perché la definizione tradizionale dell'estimo sia da ritenere angusta. Essa non approfondisce le sue radici nel mobile terreno dei fatti economici, e quindi non dà una salda nozione della natura del processo di stima che appartiene al mondo economico.

Invero, il carattere fondamentale dell'estimo è quello di insegnare ad esprimere giudizi circa la somma di moneta che si può attribuire, per soddisfare date esigenze pratiche, ad un qualsiasi bene economico oggetto di stima, si tratta, dunque, di insegnare ad esprimere giudizi di valore. L'estimo, in via principale, studia il metodo che consente al perito di esprimere un giudizio di valore su di un bene, perfettamente determinato nella sua consistenza tecnica e nel suo aspetto economico. In via secondaria, quando il bene non sia esattamente determinato, l'estimo può anche occuparsi dell'individuazione dell'oggetto della stima. Inoltre va rilevato che, nell'esercizio pratico della professione, non sempre il perito viene posto di fronte ad un quesito razionalmente formulato, onde egli, talvolta, deve anche compiere un lavoro di analisi per conoscere la vera ragione pratica che ha determinato la richiesta del giudizio di stima: ragione che può non essere ben chiara anche a chi ha posto il quesito. Accanto, quindi, ad un territorio di sicura competenza dell'estimo, rimane una "zona di nessuno", che il perito può essere



chiamato a prendere in possesso, perché, prima di esprimere un giudizio di stima, deve chiarire il problema estimativo. Si può dire, in conclusione, che per soddisfare date esigenze pratiche, si pongono dei quesiti e che l'estimo, come metodo insegna come risolverli.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI:

Caratteristiche Esterne:

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune Censuario ed Amministrativo di Taino, in Via Piave n. 45.

Si accede al fabbricato attraverso una strada di calibro adeguato al traffico a cui è sottoposta e realizzata in asfalto, la quale si estende su una corte comune ampia.

Il complesso abitativo risulta servito da rete idrica, telefonica, elettrica e di smaltimento reflui e con superficie di suolo in proprietà, il tutto al piano terra.

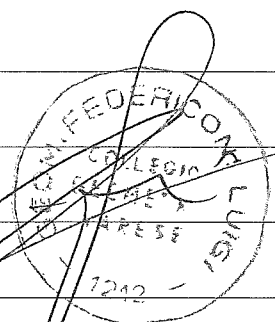
Il bene succitato risulta essere adeguato con collegamenti di infrastrutture pubbliche. Si accede alla costruzione tramite strada comunale.

I muri perimetrali sono realizzati in muratura tradizionale e struttura in 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 risulta essere realizzato con struttura in cemento armato. Le falde del tetto sporgono all'esterno di circa 70 cm. Il complesso immobiliare risulta



essere dotato di rete smaltimento reflui di scarico prodotti dalle unità immobiliari.

Caratteristiche Interne:

L'unità immobiliare abitativa oggetto di esecuzione risulta essere in buono stato di conservazione. La parte di accesso all'appartamento esaminata e fotografata dall'esterno, permette di dare un'esatta visione dell'unità. (foto n. 1-2-3-4).

Sempre esaminando l'esterno, tangente la perimetrazione della casa, esiste una valida superficie utilizzata come posto auto (foto n. 5).

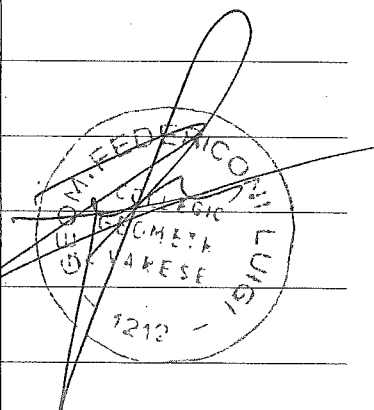
I locali posti al primo piano risultano adeguatamente divisi con pavimentazione in piastrelle di ampie dimensioni del tipo ceramico.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di acero per le porte, mentre le finestre sono state realizzate in legno con svecchiatura in vetro doppio, il tutto completo di avvolgibili-tapparelle per una miglior protezione (foto n. 6-7-1-2-3).

Le pareti ed i soffitti dell'appartamento risultano essere stati intonacati a civile e tinteggiati con vari colori: avorio, grigio perla, giallo e arancione (foto n. 10-11-12-13-14-15-16).

Il servizio igienico – sanitario risulta completo di impianto idrico e dotati di rubinetteria, nonché di tutti gli accessori ad esso pertinenti (foto 17-18).

La cucina a servizio dell'appartamento è composta da una parete rivestita in piastrelle di ceramica di misura 10x10 cm e mensole a sbalzo dello spessore di 4 cm in serizzo, il resto delle pareti sono tinteggiate di colore giallo (foto n. 8-9).



Dal piano terra, nella zona sala, attraverso una scala con pedate in marmo, protetta da ringhiera in ferro, si accede alla taverna e cantina (foto n. 19-20-21-22).

Dall'esame del locale utilizzato nella zona interrata a cantina, emerge che è stato eseguito in modo tecnicamente funzionale sia per il pavimento che pareti e soffitti, rispettando la tecnica del ben costruire (foto n. 23).

Esaminando la superficie destinata taverna, si evidenzia una valida sistemazione.

In detto locale è stato realizzato un camino ed un forno, il soffitto costituito in materiale legnoso, mentre il pavimento è in ceramica simil cotto. (foto n. 23-24).

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

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

COERENZE DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI

TRINO
~~MISINNA~~, MAPPALÉ N. 1936:

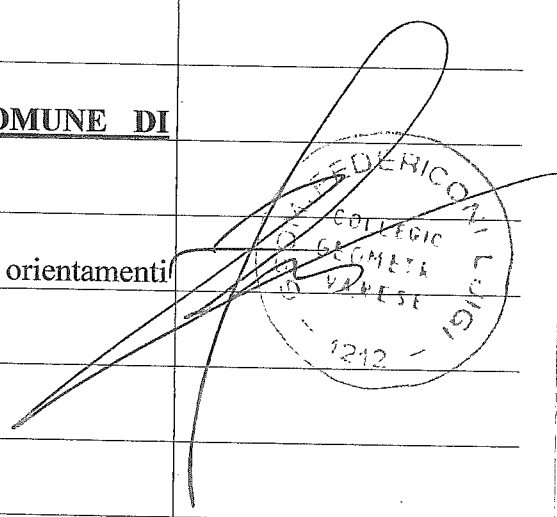
Al fine di dare una corretta posizione, si procede a fornire gli orientamenti utili al posizionamento ed all'individuazione dell'immobile.

NORD = strada comunale

SUD = mappale n.2511

EST = mappale n. 2515

OVEST = altro foglio di mappa



COERENZE DELL'APPARTAMENTO SITO NEL COMUNE DI

~~TRAVATELLA~~ TRAVATELLA, MAPPALE N. 2509:

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

NORD = strada comunale

SUD = mappale n. 1936

EST = mappale n. 2515

OVEST = mappale n. 1936

MISURAZIONI:

Le misurazioni sono state verificate in loco ed in modo grafico sulla planimetria catastale, che allegata alla presente perizia, ne fa parte integrante.

In questo modo si è potuto compiere una valida misurazione degli immobili ottenendo i risultati che qui di seguito si riportano.

Piano interrato:

cantina mq. 43.20

lavanderia mq. 12.00

ripostiglio mq. 14.40

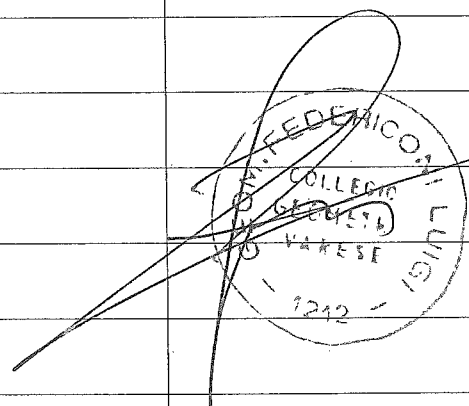
Piano terra:

appartamento mq. 116.80

area esclusiva mq. 35.80

Piano terra:

box mq. 40.32



GIUDIZIO DI STIMA:

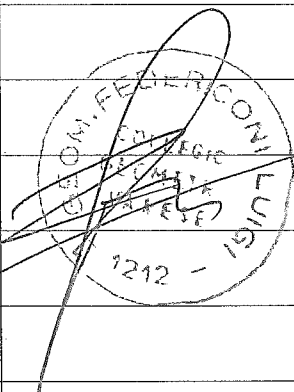
Il sottoscritto Perito Estimatore, passando alla stima diretta dei beni precedentemente descritti, con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, tenendo conto del carico delle spese, delle imposte, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti i prezzi praticati in zona di 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 APPARTAMENTO:

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.

Piano interrato:

cantina:

$$\text{Mq } 43.20 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 30.240,00 =$$

lavanderia:

$$\text{Mq } 12.00 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 8.400,00 =$$

ripostiglio:

$$\text{Mq } 14.40 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 8.640,00 =$$

Piano terra:

appartamento:

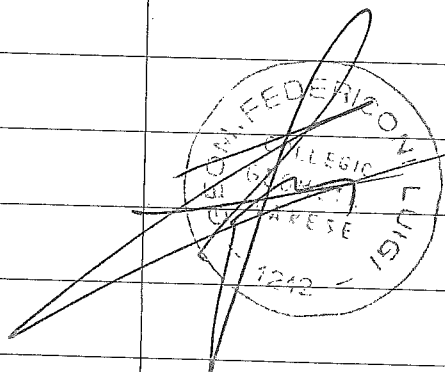
$$\text{Mq } 116.80 \times \text{€ } 1.700,00 = \text{€ } 198.560,00 =$$

area esclusiva:

$$\text{Mq } 35.80 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 21.480,00 =$$

$$\text{TOTALE} = \text{€ } 267.320,00.$$

VALORE ESTRINSECO:

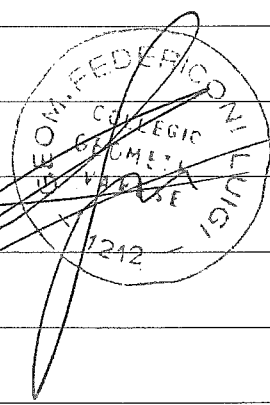


Il valore estrinseco si basa sulla capitalizzazione del reddito netto, ottenuto dalla differenza tra il reddito lordo e le spese padronali.

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%.

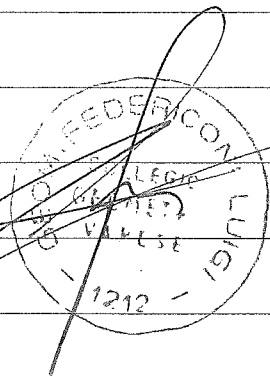
Tale saggio si riduce o si eleva gradatamente, fino ai predetto massimali, in funzione delle caratteristiche del bene da valutare e di ogni altra circostanza che influisce sul reddito detraibile dal fabbricato.

Si ritiene che l'unità in esame, possa essere locata ad € 10.200,00 annui.

Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfitanza e quote varie il 10%, si ottiene un reddito di € 9.180,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di € 183.600,00.

$€ 12.200,00 - € 1.020,00 = € 9.180,00$

$€ 9.180,00 \times 100 = € 183.600,00$



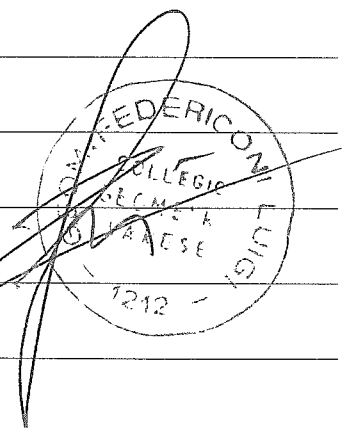
VALORE VENALE:

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 € 300.000,00.

VALORE INTRINSECO = € 267.320,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 183.600,00 =

VALORE VENALE = € 300.000,00 =

TOTALE = € 750.920,00

€ 750.920,00:3 = 250.306,66

Il valore dell'unità abitativa posta al piano terra e interrato, oggetto di esecuzione, risulta essere arrotondato per difetto ad € 250.000,00.

VALUTAZIONE DEL BOX:

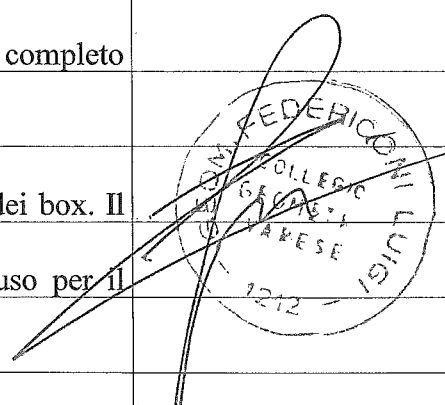
L'unità immobiliare esecutata risulta essere dotata oltre che da una superficie di terreno posta al piano terra utilizzabile come posto auto, di un locale adibito a box, mappale 1936 sub. 507, la cui superficie è di mq. 40.32.

detto locale oltre ad essere dotato di regolare impianto elettrico, è completo lungo una parete di tre finestre ed una porta di accesso.

La chiusura del locale è data da una basculante, classica chiusura dei box. Il pavimento di detta unità immobiliare risulta essere adeguato all'uso per il quale l'immobile è destinato.

Le pareti ed il soffitto risultano intonacate al semirustico, tinteggiato con colore chiaro.

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.

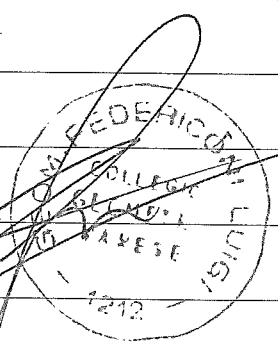
Nell'ambito della disciplina dell'Estimo è ben noto, che il costo di costruzione di un edificio è inferiore al suo prezzo corrente di mercato; infatti, il costo di costruzione è il complesso delle spese sostenute per realizzare un bene, mentre il prezzo di mercato è la quotazione commerciale del bene 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.

Piano terra box:

$$\text{Mq } 40.32 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 28.224,00 =$$



TOTALE = € 28.224,00=

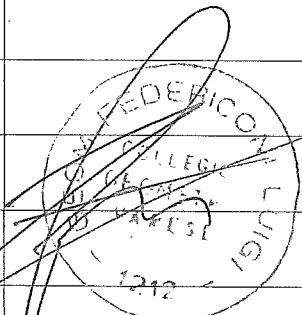
VALORE ESTRINSECO:

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.

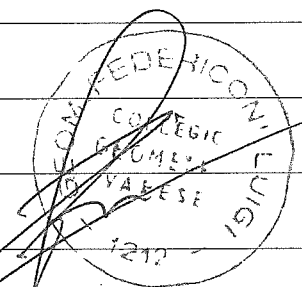
- Amministrazione. Comprende le spese relative all'esazione degli affitti, alla gestione del condominio e a quelle generali, connesse alla consulenza tecnica e legale, alla registrazione degli atti ed alla corrispondenza varia.

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 € 1.800,00 annui.

Detraendo per spese di manutenzione, assicurazione, sfittanza e quote varie il 10%, si ottiene un reddito di € 1.620,00 che, capitalizzato al tasso del 5% da un valore di € 32.400,00.



€ 1.800,00 - € 180,00 = € 1.620,00

€ 1.620,00 x100 = € 32.400,00

5

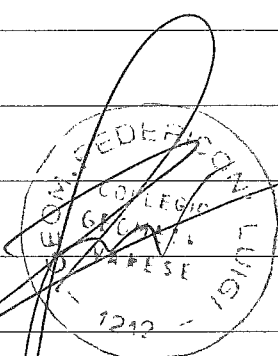
VALORE VENALE:

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 € 40.000,00.

VALORE INTRINSECO = € 28.224,00 =

VALORE ESTRINSECO = € 32.400,00 =

VALORE VENALE = € 40.000,00 =

TOTALE = € 100.624,00 =

€ 100.624,00:3 = 33.541,33

Il valore delle autorimesse posta al piano terra, oggetto di esecuzione, risulta

essere arrotondato per difetto ad € 33.000,00.

RIEPILOGO VALORI:

Appartamento € 250.000,00

Box € 33.000,00

Totale = € 283.000,00

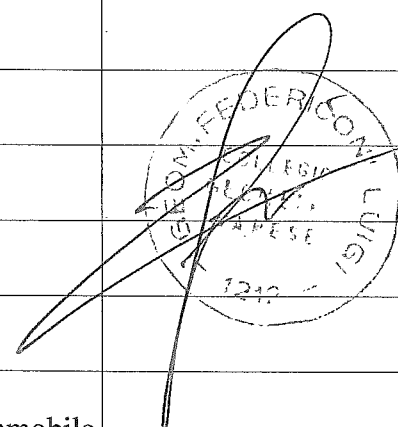
RISPOSTA AL QUESITO:

Completate tutte le indagini presso i luoghi in cui è ubicato l'immobile

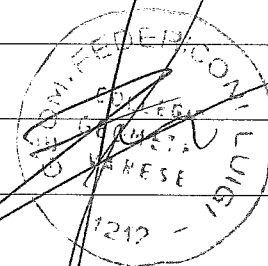
oggetto di esecuzione, esaminati gli atti ed i documenti di causa, inerenti la

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 dal signor Bubba Rino;
- 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 esplicitata negli appositi paragrafi della relazione peritale e precisamente, "Descrizione dei luoghi", "Misurazioni", "Indagini Catastali".
- 8) La valutazione dell'immobile, come precedentemente ricavata è pari ad € 250.000,00 per l'unità abitativa, € 33.000,00 per un totale complessivo pari ad € 283.000,00. (euro duecentottantatremila/00).
- 9) Nella fase di compilazione dell'ordinanza di assegnazione e trasferimento



del bene i dati sono:

CATASTO FABBRICATI:

- Sezione: TA, Foglio 5, mappale 1936 sub 506, Cat. A/3, Classe 4,
Consistenza 7 vani, Rendita € 361.52; via Piave n. 45, piano: T-S1;
- Sezione: TA, Foglio 5, mappale 1936 sub 507, Cat. C/6, Classe 4,
Consistenza 33 mq, Rendita € 61.35; via Piave n. 47, piano: T.

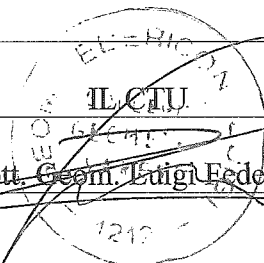
Con quanto sopra, il sottoscritto ritiene di aver adempiuto al gradito incarico ricevuto.

Con Stima

Varese, li

17 GIU. 2014

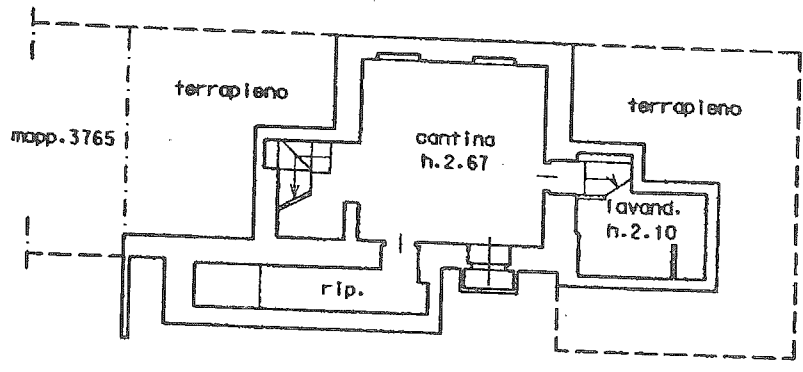
(Dott. Geom. Luigi Federiconi)



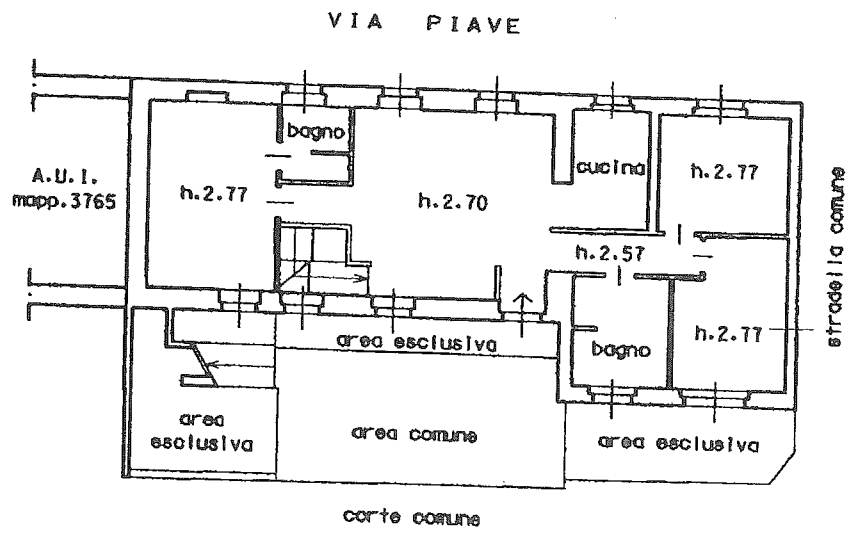
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0358073 del 24/08/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taino	
Via Piave	civ. 45
Identificativi Catastali:	Compilata da: Perrucci Giovanni
Sezione: TA	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 5	Prov. Varese
Particella: 1936	N. 2882
Subalterno: 506	

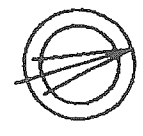
ada n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



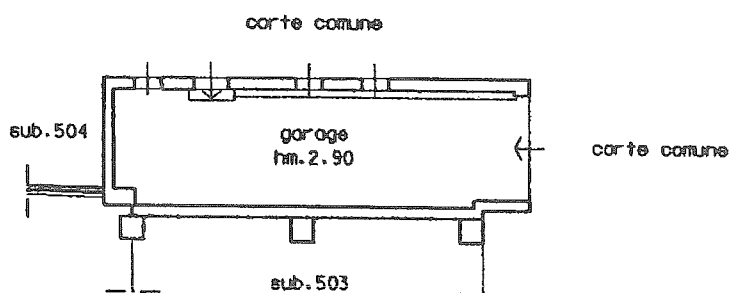
PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0358073 del 24/08/2011	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Taino	
Via Piave	civ. 47
Identificativi Catastali: Sezione: TA Foglio: 5 Particella: 1936 Subalterno: 507	Compilata da: Perrucci Giovanni Iscritto all'albo: Geometri Prov. Varese N. 2882

n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA

