

TRIBUNALE DI VARESE

R.G. ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 210/2006

Cronologico n. 19192/ABIS

CREDITORE PROCEDENTE

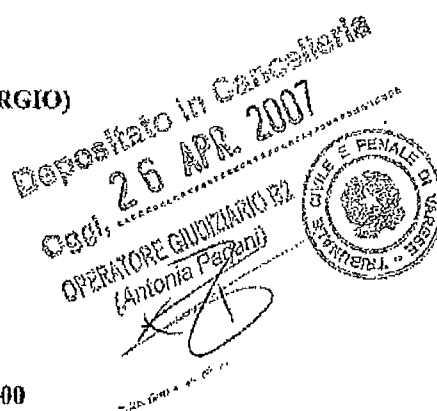
BANCA POPOLARE DI BERGAMO ( con l'avv. MARTELLI SERGIO)

Contro

DEBITORE ESECUTATO

G.E. Dott. MIRO SANTANGELO

GIURAMENTO DI RITO IN DATA 22 DICEMBRE 2006 – ORE 09,00



Il sottoscritto architetto Giacomo Bignotti, nato a Gazzada Schiario il 2 maggio 1949, con studio a Ferrera di Varese in Via alla Rocca n. 1, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al n. 254 di posizione ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Varese al n. 460 di posizione, in data 20 OTTOBRE 2006, è stato nominato C.T.E. nella esecuzione immobiliare in epigrafe e dopo aver prestato Giuramento di rito, ha ricevuto il sottodescritto quesito che verrà elencato per fasi progressive. Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.E. procede a redigere la seguente perizia di stima.

#### PREMESSA

Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria al fine di espletare l'incarico nel miglior modo possibile, eseguendo i necessari sopralluoghi e le opportune verifiche presso il Comune di Casalzuigno, richiedendo la documentazione ritenuta necessaria in copia, l'ufficio del Territorio di Varese e la Conservatoria dei registri Immobiliari, ottenendo la seguente documentazione :

In atti al momento del giuramento:

- Decreto di nomina dell'esperto e di fissazione dell'udienza di comparizione;
- Verbale di conferimento dell'incarico;
- Atto di Pignoramento Immobiliare;

Presso l'Ufficio del territorio di Varese:

- Visure catastali
- Scheda catastale;
- Estratto Mappa

Presso l'Ufficio dei registri Immobiliari

- Visura trascrizioni e ipoteche;

Presso il Comune di Casalzuigno:

- Estratto Azzonamento P.R.G. vigente;

- Nulla Osta Sindacale del 13 10 1969 con domanda e disegni grafici.;

In luogo durante il sopralluogo:

- Documentazione fotografica;

- Lettera di inizio operazioni peritali del 12 febbraio 2007;

Dopo aver controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, CPC, si passa ora ad esaminare ed a rispondere al quesito punto per punto come segue:

#### **1. Identificazione dei beni oggetto della vendita**

L'unità immobiliare è sita nel comune censuario e amministrativo di Casalzuigno, a cui si arriva dalla strada Statale e si devia sulla via Felli e dopo l'attraversamento delle via Roma si gira a destra sulla via Cavulca al cui civico numero tre, si trova l'unità immobiliare di cui alla presente relazione estimativa.

La tipologia è quella tradizionale dei paesi lombardi a struttura rurale conformata da costruzioni a cortile aperto del Vecchio nucleo antico, la cui facciata dà sulla strada, con un piccolo spazio aperto sul davanti.

#### **ESTERNI**

La facciata è bianca fintecciata su civile da esterno con zoccolo stollato color rossastro.

Al Piano Terra la veranda è chiusa con serramento in alluminio anodizzato, davanzale in serizzo e vetro camera.

Esiste finestra in legno con serramento in vetro normale e inferriata esterna.

Primo Piano - Loggiato aperto su strada, porta finestra in legno con vetro normale e parapetto in ferro.

Al secondo piano, tamponatura esterna in perline di legno e serramenti con retrocamera.

Sul retro il fabbricato è allo stato rustico (vedere documentazione fotografica) con quattro finestrelle con inferriata e serramento in legno con vetro semplice.

Il fabbricato è provvisto di allacciamenti elettrico, gas e fognatura.

#### **INTERNI**

Piano terra, (altezza cm. 290) soffitto perlinato, intonaco malnesso con diverse macchie di umidità, pavimentazione differenziata in ogni stanza al piano.

Bagno, intonaco deteriorato con crepe e macchie di muffa.

I serramenti sono in legno, e vi è assenza di termosifoni, l'impianto elettrico è presente ma con cavi volanti.

Primo Piano, ( altezza interna cm. 290), soffitto con travetti a vista, intonaco deteriorato con diverse fessurazione sui muri, pavimento coperto con moquettes, riscaldamento con una stufa posta nella camera, serramenti deteriorati in legno.

Piano Mansardato, pavimento piastrellato, nella zona a portico e w.c. presenza di travetti e perlatura in legno a soffitto.

Assenza impianto di riscaldamento, ed impianto elettrico presente ma non funzionante.

L'immobile seppur abitato dalla famiglia del signor \_\_\_\_\_, ha necessità di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo ( di cui alla L.R. 12/2005 art. 27 commi b , c )

Vedere documentazione fotografica allegata.

Dalla verifica con le schede catastali, planimetricamente, si è constatato la corrispondenza dei dati rilevati con quanto verificato dallo stato dei luoghi.

#### DATI CATASTALI:

Unità immobiliare in Comune di Casalzuigno, Foglio 7, Via Cavulca n-. 3 Sezione

Censuarìa CA, quota di piena proprietà NCEU , partita 1000753 mappale 3495, vadi 6, cat A/4, classe ottava, piano terra, primo e secondo , Rendita Euro 254,10, a seguito della variazione numero B03673.1/1999 DEL 20/10/1999  
DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE.

Confini a corpo:

Il tutto, come risulta dalle visure catastali e dalle scheda che si allegano in copia alla presente relazione.

#### 2. Descrizione sommaria

All'unità immobiliare si accede , come già detto dalla via Cavulca al civico Tre, tramite piccolo spazio aperto sul fronte strada si accede alla unità immobiliare in questione.

L'edificio è posto su tre piani ed è costituito come segue:

Piano terra – ingresso – soggiorno – cucina – bagno e scala interna al primo piano;

Primo Piano – camera, camera, veranda;

Pano Secondo – camera , camera, veranda;

Le finiture sono di tipo economico e come già detto in stato di abbandono con necessità di manutenzioni straordinarie e risanamento conservativo, come ben evidenziato nella documentazione fotografica in allegato.

#### 3. Stato di possesso

Allo stato attuale, gli immobili sopradescritti oggetto della perizia risultano di proprietà:

Attualmente l'unità immobiliare risulta occupata dalla famiglia de' \_\_\_\_\_ come ben  
evidenziato dalla documentazione fotografica allegata.

Al sopralluogo effettuato, oltre alla famiglia \_\_\_\_\_ era presente il signor Scaramastra dell'Istituto Vendite  
Giudiziarie.

#### **4. Vincoli ed oneri Giuridici:**

##### **4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente;**

###### **4.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;**

Non risultano oltre quelle trascritte in seguito.

(Vedere allegata visura Conservatoria dei registri Immobiliari)

###### **4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale;**

Non risultano.

###### **4.1.3 Atto di asservimento urbanistico;**

L'area su cui insiste la costruzione ove è ubicata l'unità immobiliare in questione è sita nell'attuale strumento  
urbanistico vigente del Comune di Casalzuigno, in zona A3 Verde Privato- residenziale esistente.

Destinazione d'uso a residenza.

###### **4.1.4 Altre limitazioni d'uso;**

Oltre a quanto descritto non si ritiene che vi siano altre limitazioni d'uso.

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

###### **4.2.1 Iscrizioni;**

**Trascrizioni a favore :**

Sull'immobile oggetto della stima a favore di \_\_\_\_\_

Con atto Notarile Pubblico del Dott. Gian Maria Luisa di Varese in data 10 dicembre 1999 al n. 11851/1818, è stata

Acquistata l'unità immobiliare in Casalzuigno dal signor \_\_\_\_\_

**Trascrizioni Contro:**

Sull'immobile oggetto della stima a carico \_\_\_\_\_

Verbale di Pignoramento immobili in data 05 settembre 2006 n. 3643/2006 dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Varese presentato in data 20 settembre 2006 ai nn. 13402/22349 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con sede in Bergamo.

Atto Esecutivo Cautelare in data 6 novembre 2004 al n. 4010/2004 dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Varese presentato in data 4 dicembre 2004 ai nn. 17949/29578 a favore di Banca Popolare di Bergamo Spa.

Forzional contro:

Sull'immobile oggetto dell'esecuzione a carico di \_\_\_\_\_ figurano:

iscrizione Ipoteca Volontaria, con atto Notarile pubblico dott. Gian Maria Luisa di Varese, in data 10 dicembre 1999 al n. 11852/1819 di repertorio iscritta in data 29 dicembre 1999 ai nn. 5442/20867 a favore Banca Popolare di Bergamo con sede a Bergamo;

(Vedere allegata visura Conservatoria dei registri Immobiliari)

#### 4.2.2 Pignoramenti;

Sull'immobile oggetto della stima a carico \_\_\_\_\_ figurano:

Verbale di Pignoramento immobili in data 05 settembre 2006 n. 3643/2006 dell'Ufficiale Giudiziario del tribunale di Varese presentato in data 20 settembre 2006 ai nn. 13402/22349 a favore di BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA con sede in Bergamo.

E come da dettagliata descrizione al punto precedente.

#### 4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistica edili e/o catastali;

##### 4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia;

Dalla verifica presso l'Ufficio tecnico del Comune di Casalzuigno (vedere allegati), risultano i seguenti certificati:

Estratto di azionamento di P.R.G. con N.T.A. che ubicano l'edificio in zona A3 verde privato, nello strumento urbanistico vigente;

Della costruzione di vecchia data oggetto di manutenzioni straordinarie in più fasi è stato trovato presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Casalzuigno, NULLA OSTA per l'esecuzione di lavori di riparazione tetto con sopraelevazione di parte di esso, rilasciato il 13 ottobre 1969 alla signora

Non vi sono allegati disegni, ma solo schizzi a mano non quotati, in cui viene indicata nel sottotetto la dicatura  
ripostiglio.

La costruzione è da ritenersi regolare ad eccezione del cambio di destinazione del sottotetto che nelle schede  
catastali è indicato come camera (zona notte)

Dagli schizzi presentati in comune e dalla reale situazione di fatto del sottotetto, si ritiene conforme  
la situazione dell'edificio con esclusione della destinazione d'uso in quanto non vi sono le altezze per  
renderlo abitabile (tra l'altro è stato approvato come ripostiglio).

#### 4.3.2. Accertamento di conformità catastale;

Il piano schede catastali, eseguite e presentate dal geometra Molinari Maurizio di Cavaglio in una unità immobiliare.

Sezione CASALZUIGNO mappale 3495;

(oltre scheda allegata).

#### Altre informazioni per l'acquirente :

##### 5.1 Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione;

Non risultano le spese inerenti alla normale manutenzione dell'immobile.

##### 5.2 Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora cadute alla data della perizia;

Non risultano;

##### 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia;

Non risultano;

##### 5.4. Altre Spese;

Non Risultano.

##### 5.5. Cause in corso;

Per quanto verificato in atti e presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Varese, non

risultano altre cause in corso.

#### Precedenti proprietari:

Al ventennio, gli immobili oggetto di pignoramento risultavano di proprietà

in regime di separazione dei beni, in forza di atto in data 10

Dicembre 1999 trascrizione n. 12833 /20866 di rep. 11851/1818 Dott. Gian Maria Luisa , Notaio in

VARESE, compravendita da

Denuncia di successione del 8 marzo 1994 in atti dal 19 ottobre 1993 in successione di

a favore di

**Descrizione particolareggiata del bene:**

Per quanto riguarda lo stato dei luoghi oltre a quanto già dettagliatamente descritto, si fa

riferimento alla puntuale documentazione fotografica allegata.

L'immobile come già detto necessita di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo,

le finiture sono di tipo popolare ed in particolare:

Esiste l'allacciamento al gas , Enel, acquedotto e fognatura.

Il sottotetto è riportato nella scheda catastale come zona notte, ma l'autorizzazione sindacato è come ripostiglio

In effetti non vi sono le altezze per ritenerlo abitabile.

Questa situazione di fatto ai fini della stima è influente sul valore del sottotetto la sua destinazione d'uso.

**SUPERFICIE COMMERCIALE DEL BENE:**

Superficie immobiliare al PIANO TERRA	circa	mq.	65,00
PRIMO PIANO	circa	mq.	65,00
SECONDO PIANO	circa	mq.	65,00

La zona esterna è stata ritenuta pertinenziale alle unità abitative.

**Valutazione complessiva del bene:**

In considerazione dello scopo principale della perizia, vista la situazione dell'immobile e la sua ubicazione, si ritiene

opportuno procedere alla stima monoparametrica dell'immobile mediante stima diretta o sintetica, utilizzando,

annunciando e mediando i valori di mercato locali già sperimentati su immobili in situazioni analoghe.

Si ritiene peraltro di non poter disaggregare l'immobile in due unità immobiliari vista la conformazione tipologica

del bene.

(Vedere le misure catastali allegate)

Il valore a mq. unitario verificato i per l'immobile è determinato in euro 450 a mq. (diconsi euro quattrocentocinquanta), per piano terra e piano primo ed Euro 350 (trecentocinquanta) per il sottotetto.

Si ottengono i seguenti valori:

Piano terra	mq. 65 per Euro 450 a mq.	Euro	29.250,00
Piano Primo	mq. 65 per Euro 450 a mq.	Euro	29.250,00
Piano secondo	mq. 65 per Euro 350 a mq.	Euro	22.750,00
Per un Valore complessivo		di	Euro 81.250,00

Che si arrotonda ad Euro 80.000,00

Diconsi Euro ottantamila.

A conclusione del mandato ricevuto, con quanto sopra descritto e giudicato, con la sua perizia di stima, lo scrivente ritiene di aver risposto in modo completo ed esauriente al quesito sottopostogli.

Copia della presente relazione, viene trasmessa ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Giacomo Bignotti

Varese li, 15 aprile 2007

**STUDIO BIGNOTTI S.r.l.**  
STUDIO D'ENGINEERING  
Sede Legale: Via Matteotti, n. 27  
21039 BEDERO VALCIVIA (Varese)  
Ufficio: Via Alla Rocca, n. 1  
21030 FERRERA di VARESE (Varese)  
Tel. 0332.715510 - Fax 0332.715445  
Partita IVA 02684300128





12406776544-1

STUDIO BIGNOTTI SRL  
Studio d'Engineering  
Sede Legale: Via G. Mattiotti n° 27  
21039 BEDERO VALCUVIA -VA  
Sede Operativa: Via Alla Rocca n°1  
21030 FERRERA DI VARESE -VA

Ferrera, li 14 Febbraio 2007

Spett.le  
Banca Popolare di Bergamo  
P.zza Vittorio Veneto, 8  
BERGAMO

Spett.le  
Studio Legale  
Gibilisco e Martelli  
Via Cavour n°44  
21100 VARESE

Spett.le  
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE  
G.I.V.G.  
Via Vagella n° 11  
21100 VARESE  
Per Fax : 0332/335425

Egregio Signore,

RACCOMANDATA A.R.

Oggetto: C.T.E. per esecuzione immobiliare BANCA POPOLARE DI BERGAMO contro

G.E. Dr. MIRO SANTANGELO  
Esecuzione immobiliare n° 210/06

Lo scrivente nominato Consulente Tecnico Ausiliario nella esecuzione in oggetto con giuramento in data 22  
Dicembre 2006.

COMUNICA

Di dare inizio alle operazioni estimative in luogo, a Casalzuigno via Cavulca n° 3.

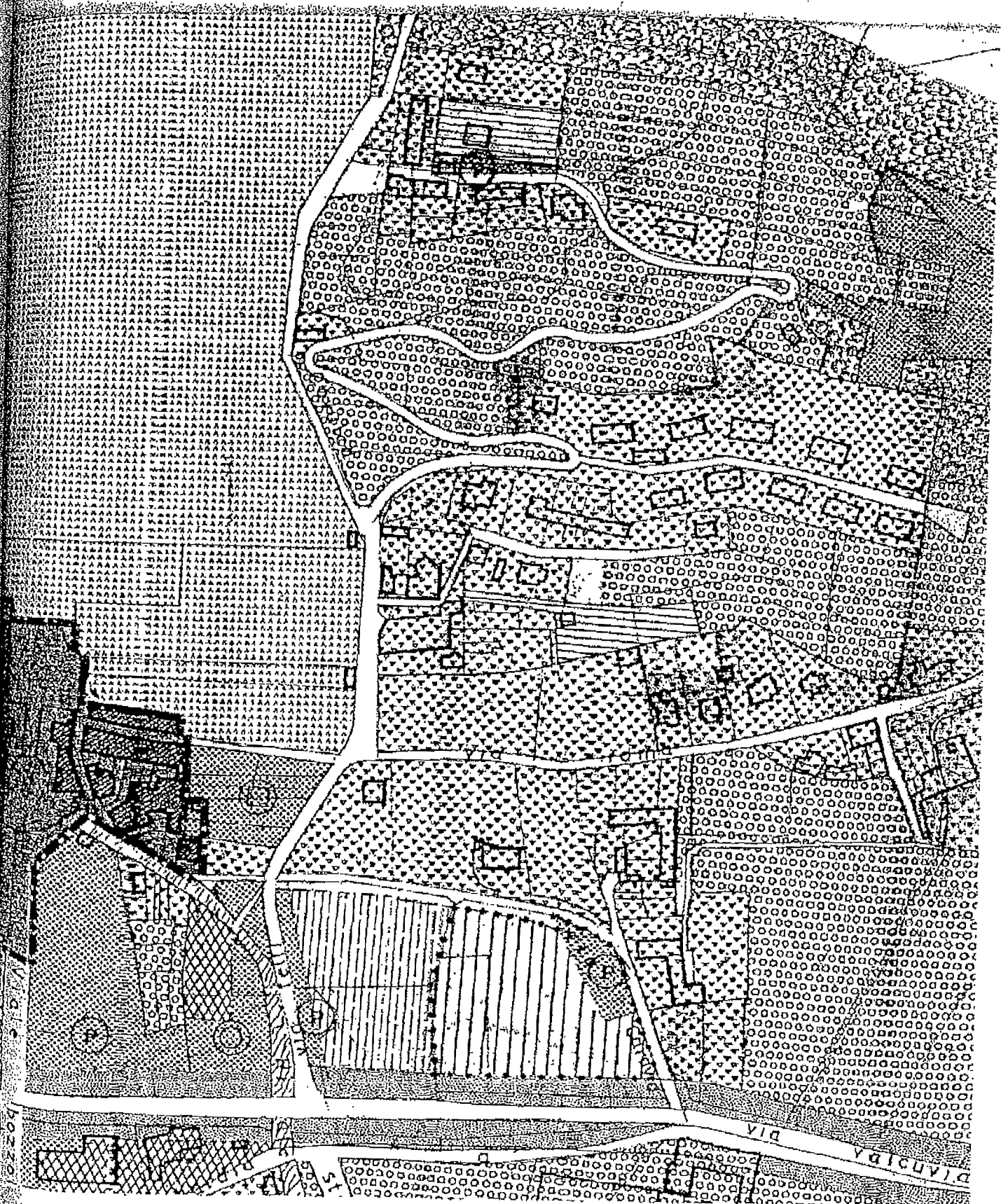
PER IL GIORNO

di lunedì 26 febbraio 2007 alle ore 15.00

Richiede pertanto la presenza delle persone autorizzate a permettere l'accesso alla proprietà per eseguire tutte le  
operazioni tecniche necessarie

Distinti saluti  
Arch. Giacomo Bignotti

Prot. 17/07



## TITOLO V - NORME DI ZONA

### Art. 18 - DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE FUNZIONALI

Il territorio Comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee, come risulta dalle tavole "AZZONAMENTO" del Piano Regolatore Generale, secondo la seguente classificazione.

### Art. 19 - DESTINAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI

Queste zone sono destinate specificatamente alla residenza.

#### 19.1 In queste zone sono esclusi:

- depositi o magazzini di merce all'ingrosso, di materiali infiammabili o nocivi, industrie laboratori per l'artigianato produttivo, laboratori per l'artigianato di servizio qualora risultino dannosi o molesti, macelli, stalle, ricoveri di animali; supermercati e grandi magazzini ed ogni altra attività che, a giudizio degli organi Comunali competenti, risulti incompatibile con il carattere residenziale delle zone.
- attività per il tempo libero quali palestre, discoteche, quando per dimensioni risultino incompatibili con il carattere residenziale della zona.

Gli edifici esistenti con le sopra elencate destinazioni non possono essere ampliati o ristrutturati né sostituiti con analoghe costruzioni, salvo quanto previsto all'art. 38.

Sono consentiti interventi di adeguamento igienico tecnologico.

La sistemazione delle aree libere dalle costruzioni interessate dalla richiesta di concessione dovranno far parte integrante del progetto da presentare per l'approvazione Comunale.

Il progetto dovrà contenere il rilievo piano-altimetrico, i profili dell'area con le eventuali modifiche altimetriche, le caratteristiche dei muri di recinzione e di contenimento, l'indicazione delle alberature di alto fusto esistenti e della loro essenza, la conformazione ed i materiali previsti per le zone pavimentate, carrabili, pedonali, le essenze e le siepi arboree da impiantare con preferenza per quelle indigene.

#### 19.2 Caratteristiche architettoniche.

Nelle nuove costruzioni o nel ripristino di quelle esistenti si dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

- le facciate che non siano realizzate in pietra o mattoni a vista dovranno essere tinteggiate nei colori delle terre con la sola eccezione per il bianco ove esistente con esclusione di intonaci plastici e rivestimenti in piastrelle o altri materiali estranei al carattere dell'edilizia tradizionale.
- la zoccolatura delle pareti potrà essere realizzata con lastre di pietra con lato non inferiore a cm 40 o in calcestruzzo a vista.
- tutti i serramenti dovranno essere realizzati in legno, metallo o plastica con l'esclusione di finiture anodizzate.
- le inferiate di parapetti scale e balconi dovranno essere verniciate con colori di tipo tradizionale (verde bottiglia, blu scuro, grigio o nero) con assoluta esclusione del bianco.

### Art. 20 - ZONE A1 - NUCLEI STORICI

In queste zone, costituite dai nuclei originari degli abitati, le modalità di intervento sono subordinate alla approvazione di specifica variante integrativa ai sensi dell'art. 17 della L. 51/75.

Sono ammesse opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro che non comportino aumento delle volumetrie, alterazioni delle caratteristiche architettoniche e modifiche delle destinazioni d'uso degli edifici, alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

### Art. 21 - ZONA A2 - VILLA BOZZOLO - PARCO

Questa zona è costituita dal complesso architettonico e vegetazionale della Villa Bozzolo assoggettata alla L. 1089/39. Per qualunque intervento da realizzarsi in quest'area è obbligatoria l'acquisizione della preventiva autorizzazione da parte della competente Sovrintendenza.

Le aree di pertinenza della Villa destinate a parcheggio, compresa l'area a valle della S.S. 394, devono avere un rapporto di impermeabilità (Rp) non inferiore al 60% ed essere adeguatamente piantumate.

In quest'ultima area è ammessa l'edificazione di un deposito per attrezzi agricoli per una superficie non superiore a mq. 80 con altezza non superiore a m 3.00 compreso uno strato di terra vegetale sulla copertura non inferiore a cm 30.

### Art. 22 - ZONA A3 - VERDE PRIVATO - RESIDENZIALE ESISTENTE

Questa zona è costituita da lotti edificati con annesso giardino.

Sono consentiti interventi edilizi che comportino opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, ristrutturazione edilizia, ricostruzione e di adeguamento igienico e tecnologico, la costruzione di ricoveri auto interrati o seminterrati, coperti mediante manto erboso, aventi una altezza totale fuori terra non superiore a m 1,50; accessori alla residenza aventi le caratteristiche previste dall'art. 15.

In questa zona è consentito "una tantum" un ampliamento non superiore a 30 mq. per ciascuna unità abitativa singola o abbinata, purché siano rispettati i seguenti indici edilizi:

- H - altezza massima costruzioni m 6,50 salvo maggiori altezze preesistenti
- Rc - rapporto massimo di copertura 30%
- Dcf - distanza minima dai confini di proprietà m 5,00
- Ds - distanza minima dalle strade:
  - m 5,0 per strade inferiori a 7,0 m
  - m 7,5 per strade di larghezza compresa tra m 7,0 e m 15,0
  - m 10,0 per strade di larghezza superiore a m 15,0
- Rp - rapporto di impermeabilità 30%
- Rf - rapporto tra distanza ed altezza di fabbricati 1/1
- Df - distacco fra i fabbricati - 10,00 m

In tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammesse opere di consolidamento tecnico igienico alle seguenti condizioni:

- che non comportino un aumento della superficie lorda di pavimento superiore al 20% di quella esistente alla data di deliberazione del P.R.G.;
  - che vengano mantenuti e rispettati i caratteri architettonici ed ambientali dell'edificio attuale;
  - che non venga in ogni caso elevata l'altezza attuale dell'edificio.
- Per opere di consolidamento tecnico-igienico, applicabili a tutti gli edifici esistenti, si intendono tutti quegli interventi verticali tra i piani e quant'altro sia volto a migliorare e completare organicamente l'unità abitativa, sempre nel rispetto delle normative vigenti ed in particolare in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### Art. 23 - ZONA B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'art. 19 delle presenti Norme.

In queste zone il P.R.G. si attua mediante Autorizzazione o Concessione Edilizia nel rispetto dei seguenti indici:

- If - indice di densità fondiaria: 0,5 mc/mq
- H - altezza massima delle costruzioni: m 6,50
- Rc - rapporto massimo di copertura: 30%
- Rf - rapporto tra distanza ed altezza dei fabbricati 1/1
- Df - distacco minimo fra i fabbricati 10,00 m
- Dcf - distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà: m 5,00
- Ds - distanza minima del fabbricato dalle strade:
  - m 5,0 per strade inferiori a 7,0 m
  - m 7,5 per strade di larghezza compresa tra m 7,0 e m 15,0
  - m 10,0 per strade di larghezza superiore a m 15,0
- Rp - rapporto di impermeabilità: 40%

Il Comune previa delibera del Consiglio Comunale potrà disporre allineamenti diversi, tenuto conto dello stato dei luoghi, dello sviluppo delle sezioni, del tracciato stradale esistente e delle necessità oggettive della circolazione.

#### Art. 24 - ZONA C1 - DI ESPANSIONE CON PIANO ATTUATIVO

Gli interventi edilizi in queste zone sono assoggettati allo strumento esecutivo convenzionato da adottarsi in Consiglio Comunale e dovranno rispettare i seguenti indici:

- It - indice di densità territoriale: 0,8 mc/mq
- Rc - rapporto massimo di copertura: 25%
- H - altezza massima delle costruzioni: m 6,50
- Dcf - distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà: m 5,00
- Rp - rapporto di impermeabilità: 30%
- Df - distacco fra i fabbricati 10,00 m

Il Comune previa deliberazione del competente organo potrà disporre allineamenti diversi, tenuto conto dello stato dei luoghi, dello sviluppo delle sezioni, del tracciato stradale esistente e delle necessità oggettive della circolazione. Le strade interne al P.E. indicate nelle tavole di azionamento sono vincolanti.

#### Art. 25 - ZONA C2 - DI ESPANSIONE CON PIANI IN CORSO DI ATTUAZIONE

COMUNE DI CASALZUIGNO

PROVINCIA DI VARESE

## NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. \_\_\_\_\_ per conto della \_\_\_\_\_

abitato in Milano Via \_\_\_\_\_

presentata in data 25.9.1969 con la quale chiede di essere autorizzato

ad eseguire lavori di riparazione al tetto con sopraelevazione di  
parte di esso della casa in questo Comune

in questo Comune al mapp. N. \_\_\_\_\_ in Via Cavilca

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

~~Sottile il parere favorevole della Commissione edilizia comunale;~~

Visti i Regolamenti comunali di Edilizia, Igiene, Polizia locale e tutela delle strade comunali;

Visto il Capo IV del titolo II della Legge 17 agosto 1942, N. 1150;

Vista la Legge comunale e provinciale;

Concede il proprio

**NULLA OSTA**

al Sig. \_\_\_\_\_  
per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia  
di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo le migliori  
norme dell'arte affinché la costruzione riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destina-  
zione tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonchè sotto

1. - Devono essere salvi, riservati e rispettati i diritti dei terzi;
2. - Chi fabbrica non deve mai ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alle costruzioni; deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose; deve evitare per quanto è possibile gli incomodi che i terzi possono risentire dalle esecuzioni delle opere;
3. - Il luogo destinato alle opere deve essere chiuso con usiti lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici;
4. - Gli usiti di cui al paragrafo 3 od altri ripari devono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti, pure agli angoli, di una lanterna a vetri rossi da mantenersi accesa dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale. Questa lanterna deve essere collocata in modo ed avere dimensioni tali da rendere facilmente visibili il recinto ed il riparo su cui è collocata;
5. - Per eventuali occupazioni di aree stradali si deve ottenere speciale autorizzazione dagli Uffici comunali. Le aree così occupate devono essere restituite nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima, su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
6. - Se nel manomettere il suolo pubblico il costruttore incontrasse manufatti per servizio pubblico deve usare ogni cautela per non danneggiarli e deve darne immediatamente avviso alle imprese proprietarie per i provvedimenti del caso;
7. - Prima dell'inizio dei lavori è fatto obbligo di richiedere in tempo utile l'assegnazione dei punti fissi di linea e di livello. Qualora gli interessati non ottemperassero all'obbligo di cui sopra il Sindaco potrà ordinare la sospensione dei lavori o promuovere la demolizione delle opere eseguite non regolamentari.
8. - Avanti l'inizio dei lavori dovrà essere presentato all'Ufficio Imposte di Consumo la denuncia relativa ai materiali di costruzione;
9. - Dovranno essere osservate tutte le norme regolamentari, riguardanti le opere in cemento armato come ne sia fatto impiego.
10. - Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di cassette per lettere.
11. - A cura del costruttore dovrà essere richiesta tempestivamente la visita del rustico;
12. - L'Ufficio comunale fa esplicita riserva in ordine alle tasse speciali ed agli eventuali canoni, precatori, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate;
13. - Qualunque variante al progetto dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Comune.
14. - La validità del presente Nulla Osta è limitata a mesi nove trascorsi i quali le opere non potranno essere iniziate senza presentazione di una nuova denuncia.

Il proprietario, il direttore dei lavori e l'assuntore sono tutti responsabili di ogni eventuale inosservanza alle norme generali di leggi e di regolamenti comunali come delle modalità esecutive fissate nella presente licenza di costruzione.

Qualora l'assuntore non fosse specificato, rimangono responsabili il proprietario e il direttore dei lavori.

Alla presente si allega in restituzione, debitamente vistato, un esemplare di ciascuno dei disegni presentati in doppio.

Dalla Residenza Municipale

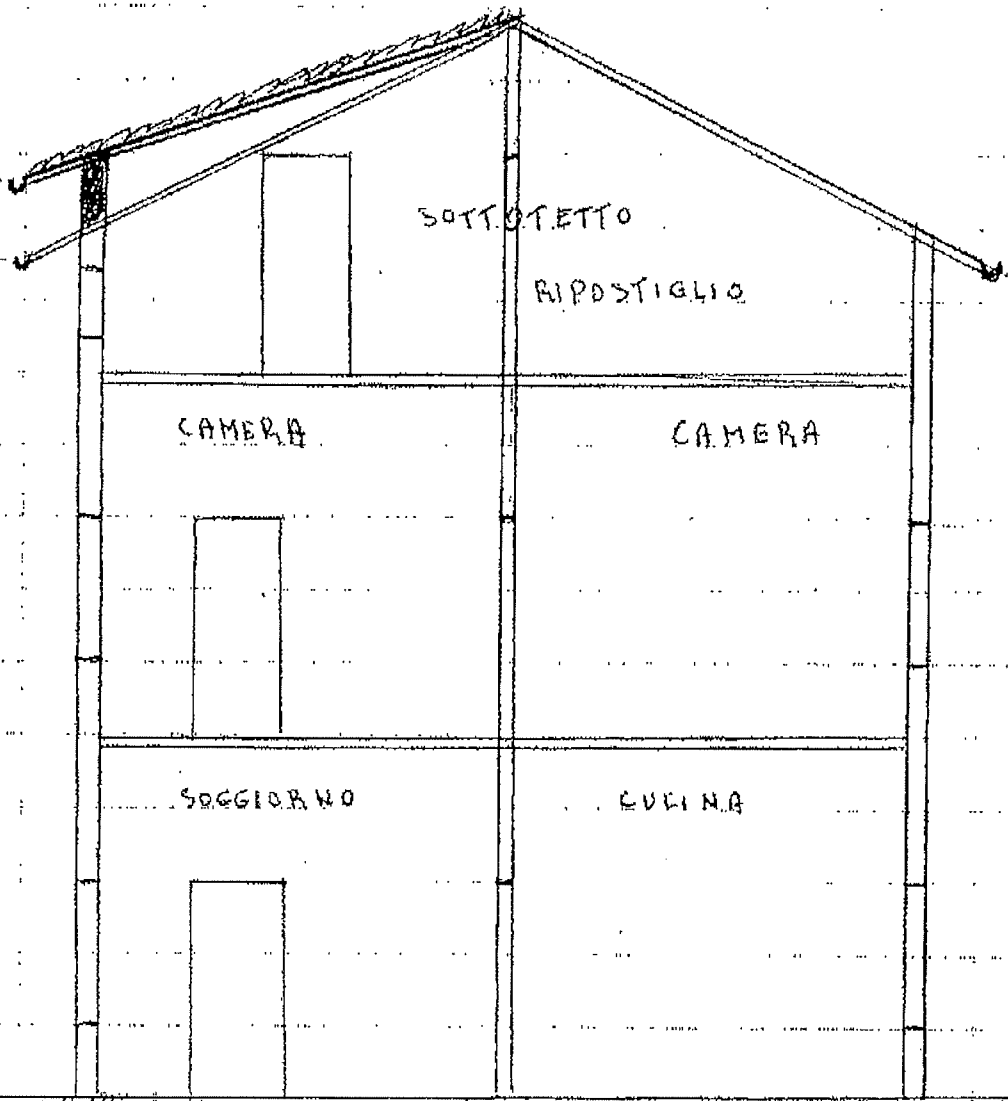


13.10.1969

IL SINDACO







SOTTOTETTO

RIPOSTIGLIO

CAMERA

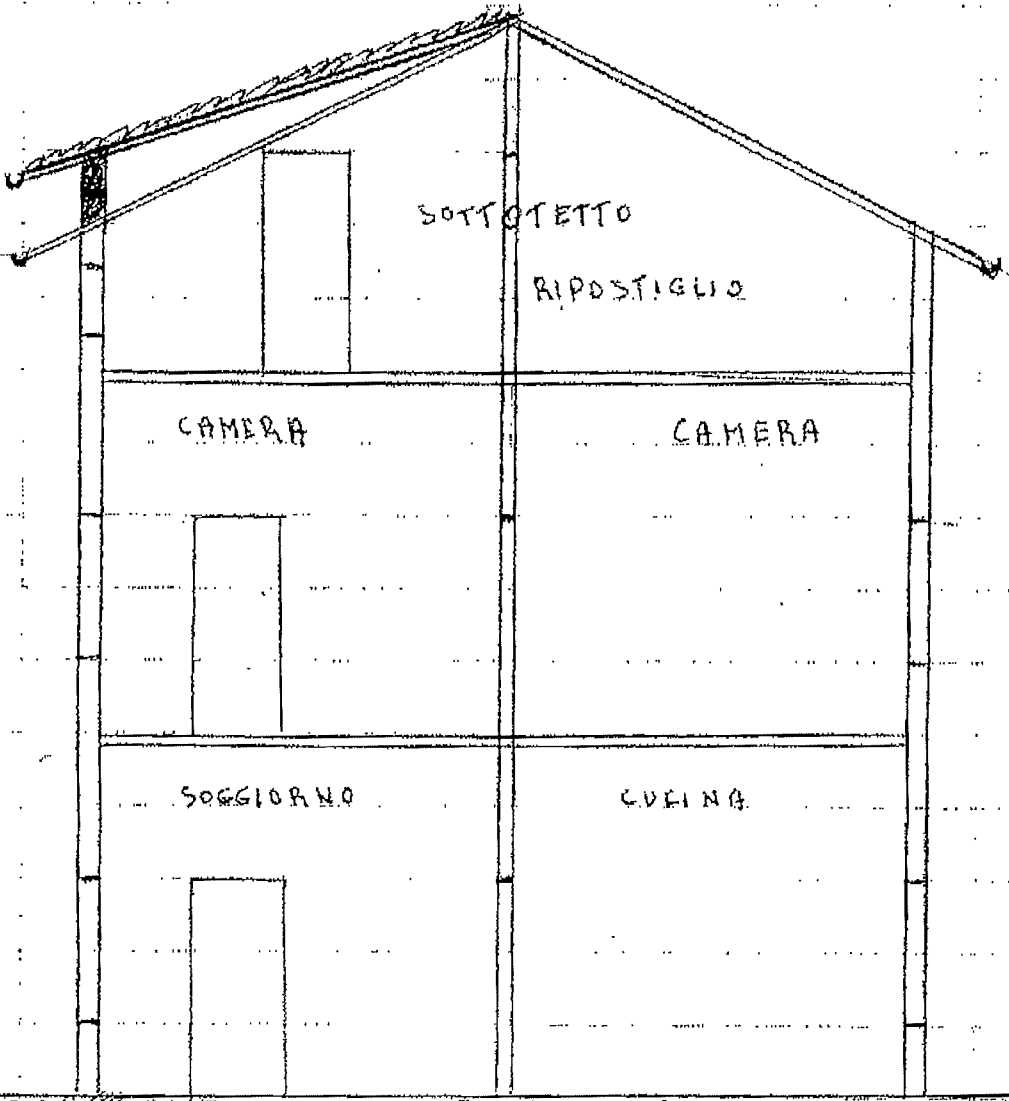
CAMERA

SOGGIORNO

CUCINA

Scale: 1:50





SOTTOTETTO

RIPOSTIGLIO

CAMERA

CAMERA

SOGGIORNO

CUCINA

ALCANTARA 2000 1500 1000 500 1000 1500 2000

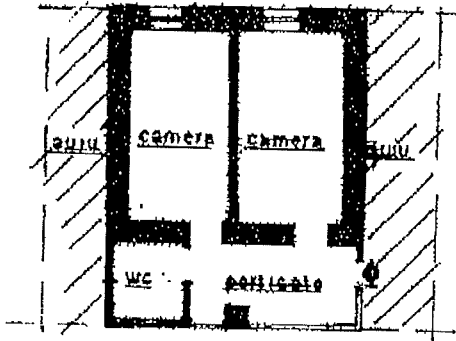
MODULARIO  
F. rog. 1000. 400



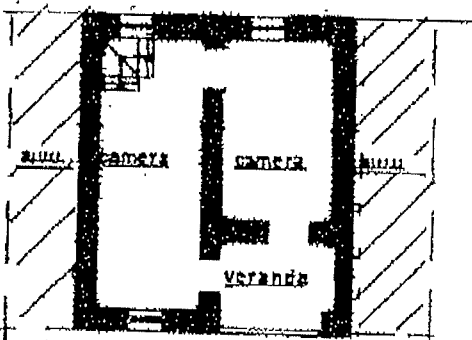
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 852)

MOD. AN  
LIRE  
800

Planimetria di u.i.u. in Comune di CASALZUIGNO via CAVULCA civ. 3

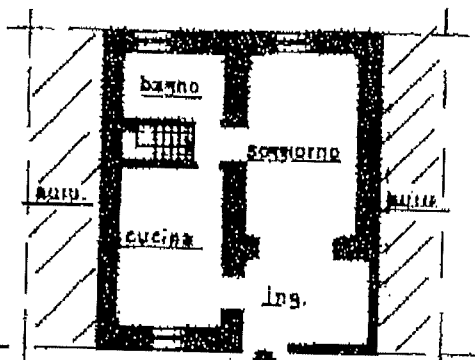
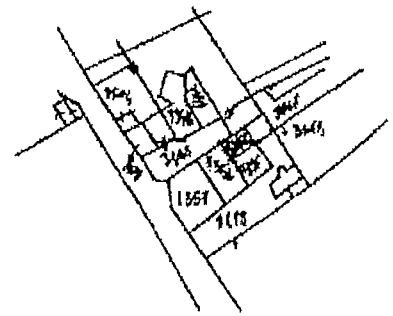


pianta piano secondo h. 2.20



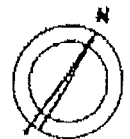
pianta piano primo h. 2.60

ESTRATTO MAPPA  
COMUNE DI CASALZUIGNO  
SEZ. CA. FOLIO 7  
MAPPE 3495  
SCALA 1:2000



pianta piano terra h. 2.50

ORIENTAMENT

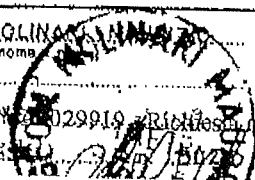


SCALA DI 1:2

Variazione di N.C.   
Permutazione Variazione

Compilata dal GEOM. MOLINA  
(Titolo, cognome)

**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**



Data : 28/12/2004  
Ora : 11:33:38  
Ispezione n. 124  
Stampa n. 1  
Sessione n. 49

AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

Stampa richiesta da : CERT 1045

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentata su supporto informatico

Presentazione n. 75  
Registro particolare n. 12893

del 29/12/1999  
Registro generale n. 20866

QUADRO A

Descrizione titolo : ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data : 10/12/1999 Numero Repertorio : 11851/1818  
Pubblico Ufficiale : (1) GIANNI MARIA LUISA  
Sede : VARESE (VA)  
Codice Fiscale : GNI MLS 51T61 L682 Y

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI  
Codice atto : 112 - COMPRAVENDITA  
Soggetto a voltura catastale

Unita' negoziali : 1  
Soggetti a favore : 1  
Soggetti contro : 1

QUADRO B - IMMOBILI

UNITA' NEGOZIALE n. 1

.1 Comune di CASALZUIGNO (VA)  
Cod. C9CM Catasto U Sez. CA Fgl. 7 Part. 3495 sub. -  
Nat. A4 M.quadri - N.vani 6 M.cubi -  
VIA CAVOLCA Nr. 3 Sc. - Int. - Piano T12 Edif. - Lotto -

QUADRO C - SOGGETTI

47

A FAVORE

1.1 nato in [REDACTED]  
Codice fiscale : [REDACTED]  
Regime : Separazione di beni  
Quota : 1/1 relativamente all'unita' neg. 1  
Diritto : (1) PROPRIETA'



Data : 28/12/2004  
Ora : 11:33:38  
Ispezione n. 124  
Stampa n. 1  
Sessione n. 49

AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

nato a [REDACTED]  
Codice fiscale : [REDACTED]  
Regime : Comunione di beni - bene personale  
Quota : 1/1 relativamente all'unita' neg. 1  
Diritto : (1) PROPRIETA'



Data : 28/12/2004  
Ora : 11.38:10  
Ispezione n. 128  
Stampa n. 1  
Sessione n. 53

AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

Ispezione richiesta da : CERT 1046/04

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentata su supporto informatico

Ispezione n. 17  
Foglio particolare n. 17949

del 04/12/2004  
Registro generale n. 29578

QUADRO A

Descrizione titolo : ATTO GIUDIZIARIO  
Data : 06/11/2004 Numero Repertorio : 4010/2004  
Pubblico Ufficiale : (2) UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE  
Città : VARESE (VA)  
Codice Fiscale : 80052730175  
Natura dell'atto : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Contenuto atto : 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Richiedente : ITS CCG PER AVV. MARTELLI  
Titoli negoziali : 1  
Fogli a favore : 1  
Fogli contro : 1

QUADRO B - IMMOBILI

UNITA' NEGOZIALE n. 1

Comune di CASALZUIGNO (VA)  
Cod. C9CM Catasto U Sez. CA Fogl. 7 Part. 3495 Sub. -  
Nat. A4 M.quadri - N.vani - M.cubi -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA  
con sede in BERGAMO (BG)  
Codice fiscale : 03034840169  
Quota : 1/1 relativamente all'unita' neg. 1  
Diritto : (1) PROPRIETA'



I - segue

Data : 28/12/2004  
Ora : 11:38:10  
Ispezione n. 128  
Stampa n. 1  
Sessione n. 53

AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

nato in [REDACTED]  
Codice fiscale : [REDACTED]  
Regime : -  
Quota : 1/1 relativamente all'unita' neg. 1  
Diritto : (1) PROPRIETA'

18



Data : 28/12/2004  
Ora : 11:38:10  
Ispezione n. 128  
Stampa n. 2  
Sesione n. 53

AGENZIA DEL TERRITORIO SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

chiesta da : CERT 1046/04

NOTA DI ISCRIZIONE

Presentata su supporto informatico

zione n. 76  
particolare n. 5442

del 29/12/1999  
Registro generale n. 20867

QUADRO A

zione titolo : ATTO NOTARILE PUBBLICO  
: 10/12/1999 Numero Repertorio : 11852/1819  
UFFICIALE : (1) GIANI MARIA LUISA  
: VARESE (VA)  
scale : GNI MLS 51T61 L682 Y

ell'atto : IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
to : 168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
rantita : capitale L. 90.000.000  
tasso annuo 4,500 % tasso sem. -  
spese L. 45.000.000  
totale L. 135.000.000  
importi variabili  
: 15 anni

zione con un unico contratto

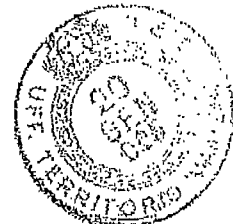
: Presenza di parti parti libere relative al QUADRO A

negoziali : 1  
a favore : 1  
contro : 1

QUADRO B - IMMOBILI

NEGOZIALE n. 1

Comune di CASALZUIGNO (VA)  
Cod. C9CM catasto U sez. CA Fgl. 7 Part. 3495 Sub. - 48  
Nat. A4 M.quadri - N.vani 6 M.cubi -  
VIA CAVOLCA Nr. 3 Sc. - Int. - Piano T12 Edif. - Lotto -



Data : 10/10/2006  
Ora : 13:49:10  
Ispezione n. 150  
Stampa n. 2  
Sessione n. 123

AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

Stampa richiesta da : CERT.450/06

NOTA DI TRASCRIZIONE

Presentata su supporto informatico

Presentazione n. 47 del 20/09/2006  
Registro particolare n. 13402 Registro generale n. 22349

QUADRO A

Descrizione titolo : ATTO GIUDIZIARIO  
Data : 05/09/2006 Numero Repertorio : 3643/2006  
Pubblico Ufficiale : (2) UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE  
Sede : VARESE (VA)  
Codice Fiscale : 80052730175  
Specie dell'atto : ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Codice atto : 726 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Richiedente : ITSCCG PER AVV. MARTELLI  
Unita' negoziali : 1  
Soggetti a favore : 1  
Soggetti contro : 1

QUADRO B - IMMOBILI

UNITA' NEGOZIALE n. 1

.1 Comune di CASALZUIGNO (VA)  
Cod. C9CM Catasto U Sez. - Fgl. 7 Part. 3495 Sub. -  
Nat. A4 M.quadri - N.vani - M.cubi -

QUADRO C - SOGGETTI

A FAVORE

1.1 BANCA POPOLARE DI BERGAMO SPA  
con sede in BERGAMO (BG)  
Codice fiscale : 03034840169  
Quota : 1/1 relativamente all'unica' neg. 1  
Diritto : (1) PROPRIETA'





Data : 10/10/2006  
Ora : 13:49:10  
Ispezione n. 150  
Stampa n. 2  
Sessione n. 123

AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO PUBBLICITA' IMMOBILIARE  
UFFICIO PROVINCIALE DEL TERRITORIO DI VARESE

Ispezione effettuata per uso ufficio

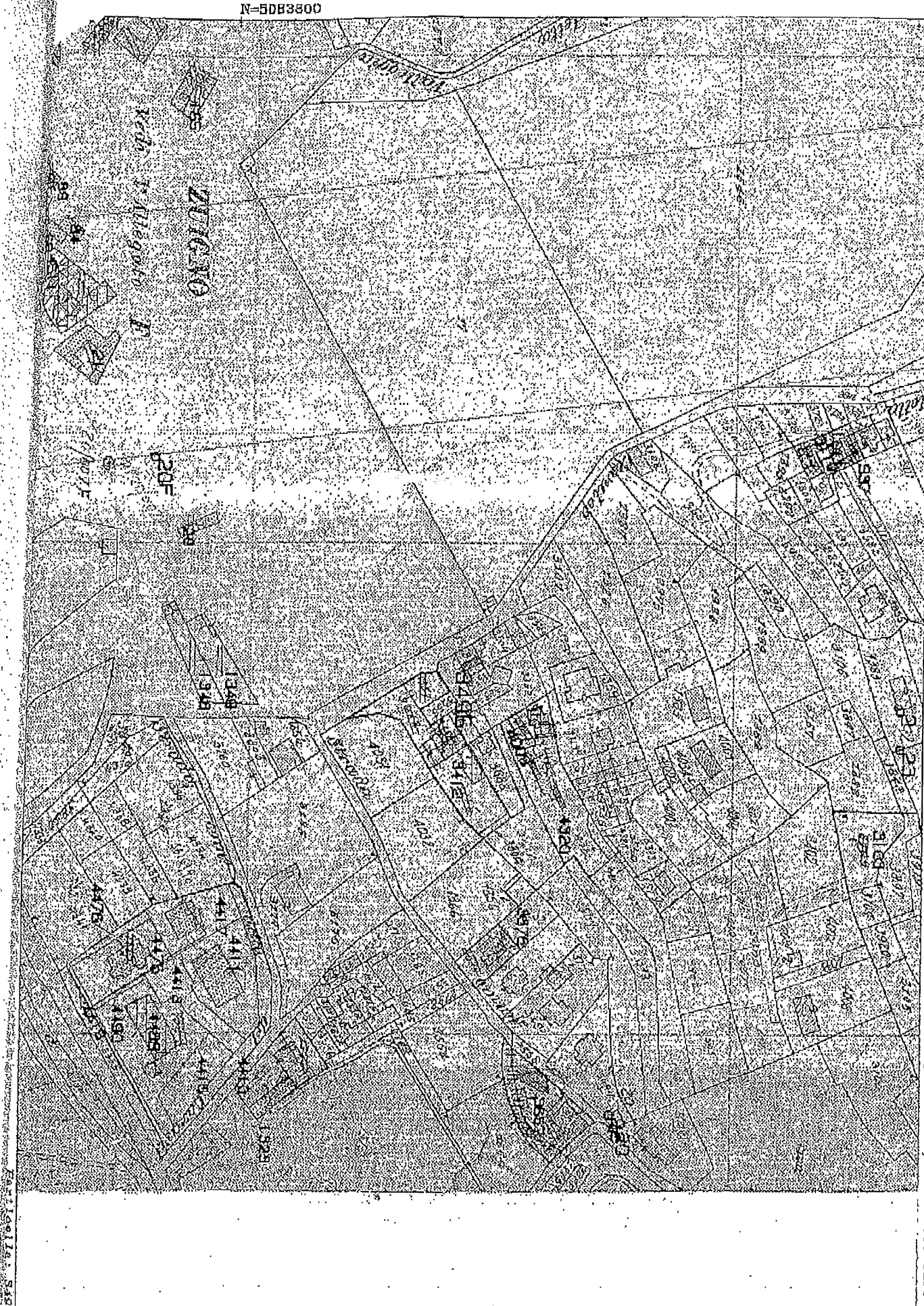
nato in [REDACTED]  
Codice fiscale : [REDACTED]  
Regime : -  
Quota : 1/1 relativamente all'unita' neg. 1  
Diritto : (1) PROPRIETA'



N=5DB3800

Agenzia del Territorio - Ufficio di VARESE - Direttore: MICHELE IASI

Per Certificato (VA0227898/2008\*44.00 sup\*)



Comune: CASALZUIGNO/A  
Foglio: 307

Scala originale: 1:3000  
Dimensione cornice: 594.000 x 878.000 metri

19-Ott-2008 14:18  
Prot. n. VA0232784/2008

**STUDIO BIGNOTTI s.r.l.**  
STUDIO D'ENGINEERING  
Sede Legale: Via Matteotti, n. 27  
21039 BEDERO VALCUVIA (Varese)  
Ufficio: via Alfa Rocca, n. 1  
21030 FERRERA di VARESE (Varese)  
Tel. 0332.715610 - Fax 0332.715448  
Partite IVA 02684300126

Li, 24 aprile 2007

Spett.le  
Banca Popolare di Bergamo  
Presso Studio Legale  
Avv. Sergio Martelli  
Via Cavour n. 44  
21100 VARESE

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

~~\_\_\_\_\_~~

SPETT/LE  
Banca Popolare di Bergamo  
SEDE (C/O avv. Martelli)

RACCOMANDATA R.R.

Oggetto : TRIBUNALE DI VARESE – Registro Esecuzioni Immobiliari n. 210/06 Cronologico n. 766

Banca Popolare di Bergamo. ~~\_\_\_\_\_~~ G.E. Dott. Miro Santangelo.

Lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, nella causa in epigrafe, con giuramento di rito in data 22 dicembre 2006, a conclusione dell'incarico ricevuto, ai sensi dell'art. 569 CPC, trasmette copia della relazione di stima redatta, per la causa in oggetto.

Si ricorda che le Parti possono depositare all'udienza note alla relazione dell'esperto, purchè abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito.

Distinti Saluti

Arch. Giacomo Bignotti