

Geom. Davide TITTA FARINELLA

Varese 01/04/2020

Pag. - 1 - 48

https://d.docs.live.net/ea25a53ed49aff0/2019_258_Alvigini_Varese/2019_258_OP/258_19_Varese_perizia_del_Ctu_-_PRIVACY.docx

TRIBUNALE DI VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETÀ
COOPERATIVA** Con sede in Busto Garolfo (Mi) Via Manzoni 50

Codice Fiscale N. 00688150150

Nei confronti di:

OMISSIS

N° Gen. Rep. **258-2019**

Giudice Delle Esecuzioni:

Dott. **Davide ALVIGINI**

Esperto alla stima: **Titta Farinella Geom. Davide**

E-mail: studiotitta@gmail.com

Pec: davide.titta.farinella@geopec.it

Cel: +39 339 8426757

21100 Varese Via Francesco Algarotti 11

Perizia di stima - PRIVACY



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Premesse Generali:

Nomina dell'esperto: 18/12/2019

Giuramento dell'esperto: 18/12/2019

Sopralluoghi in sito: 23/01/2020

1° Termine per il deposito: 07/03/2020

Istanza di proroga: 31/01/2020

Nuovo termine deposito: 20/03/2020 si veda 2ª Circolare Tribunale di Varese 20/03/2020

Udienza: 07/04/2020 ore 9:40 RINVIATA AL 10/06/2020 ore 11:00

Inizio operazioni peritali: 23/12/2019

Deposito elaborato peritale

Oggetto della stima:

Immobili in comune di Varese Via Peschiera n. 23

Consistenti ed individuati nei lotti:

1. Magazzino piano terra (ora appartamento civile abitazione)¹
2. Laboratorio e autorimessa piano terra con area urbana
3. Laboratorio e autorimessa piano terra con area urbana

¹ Si veda più avanti nei capitoli dedicati sulla conformità edilizia e catastale



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

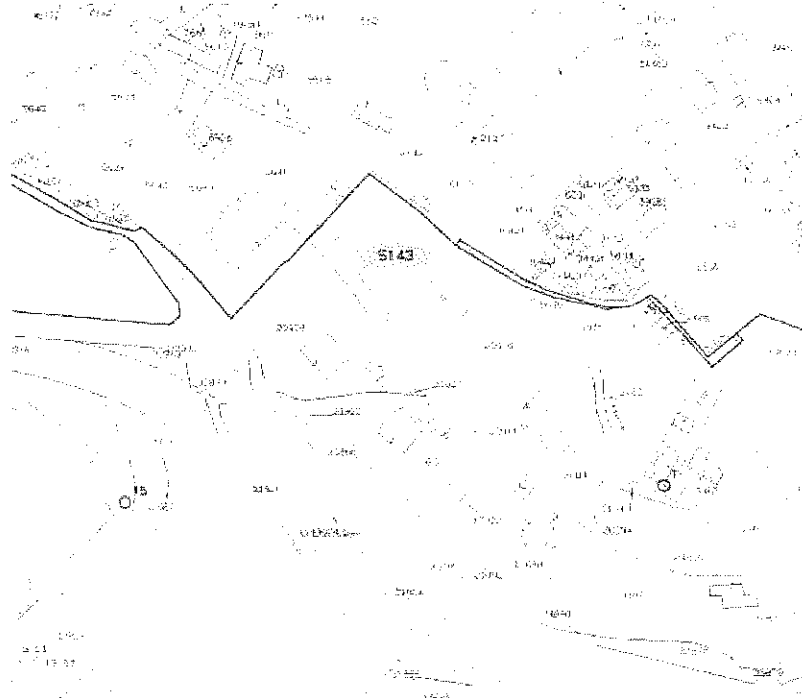
PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Confini da nord in senso orario:

da nord in senso orario particella 5641, strada comunale Via Moro, particelle 20910, 20907, 20906.

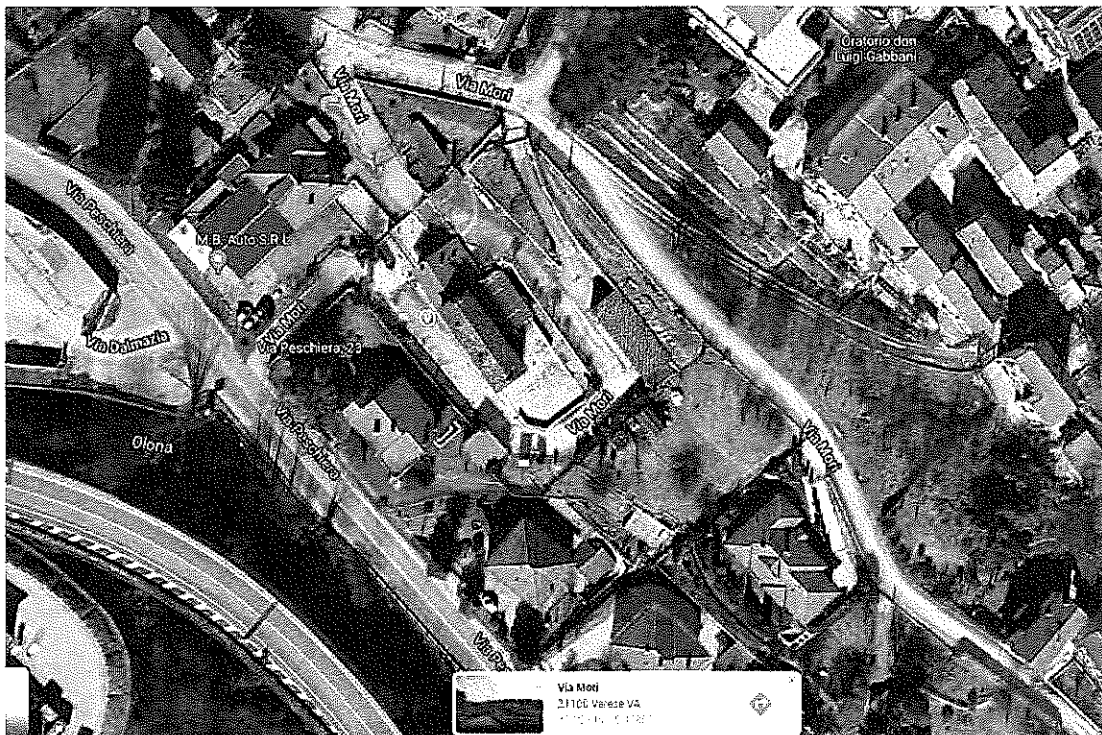


Figura 1 - vista da Google Maps e coordinate GPS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
Cel. 339 8426757
email: studiotitta@gmail.com
PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Rapporto preliminare.

Lo scrivente Ctù sulla base delle risultanze catastali e dei sopralluoghi esperiti in sito in via preliminare individua la formazione di Lotti indipendenti tra loro, per i quali procede alla identificazione che segue:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO:**1.1 IMMOBILE identificabile con lotto 1**

Comune di Varese (codice LL682) Catasto dei Fabbricati

Unità immobiliare dal 21/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VA	12	5143	10			C/2	8	60 m ²	Totale: 69 m ²	Euro 173,53	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA del 21/04/2016 protocollo n. VA0049950 in atti del 21/04/2016 VARIAZIONE D'UFFICIO Istanza prot. n. VA0046705 del 2016. (n. 17245.1.2016)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano T.										
effettuata con prot. n. VA0053157/2016 del 29/04/16		Partita		-		Mod.58		19090				
Annotazioni		di studio: accertamento in annotata che annulla il precedente n. 00143/001 del 1991, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato - verbale annotata n. 46479 del 21.4.2016										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

Attualmente intestati a:

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

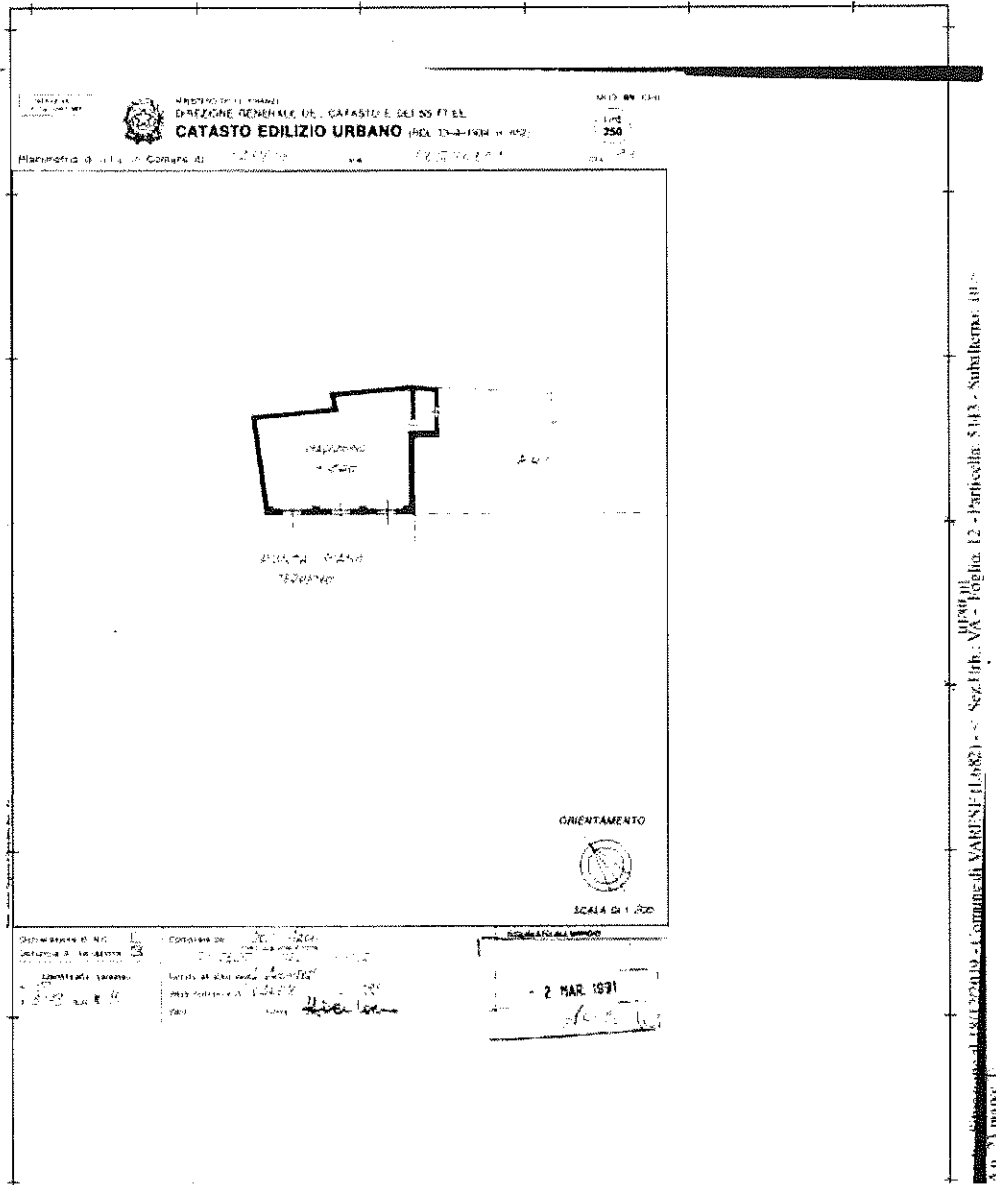
email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020

Data presentazione: 02/05/1991 - Data: 18/12/2019 - n. T221314 - Richiedente: TITTDVD55D30C751M



È altresì presente tra le documentazioni catastale l'elaborato planimetrico di subalternazione con individuazione degli enti comuni e delle aree urbane.

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
 Cel. 339 8426757
 email: studiotitta@gmail.com
 PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
 Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
 Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Area di enti urbani e promiscui dal 10/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²) in area ca.	Deduz.	Reddito		Altre informazioni
								Dominicale	Azzarato	

Notifica

Annatazioni di studio, comprende i mappali 20908 e 20909

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 5143 sub. 1

Mappali Correlati

1.3. IMMOBILE identificabile con lotto 3

Comune di Varese (codice LL682) Catasto dei Fabbricati

OMISSIS

1. Unità Immobiliari site nel Comune di VARESE (Codice L.682) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	VA	12	5143	12			C/3	7	75 m²	Totale: 89 m²	Euro 369,87	VIA PESCHIERA n. 23 piano I. VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. VA0128532 in atti dal 03/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 42445.1/2016)	Annatazioni

Unità immobiliare dal 28/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	VA	12	5143	505			area urbana		1100 m²			(ALTRE) del 28/11/2013 protocollo n. VA0192863 in atti dal 28/11/2013 COSTITUZIONE DI BCNC E AREE URBANE (n. 2868.1/2013)	
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano I.											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L.682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L.682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020





Data: 18/12/2019 - Ora: 15.11.35 - Pag: 1

Visura n. : T203964

Fine

Direzione Provinciale di Varese

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: VARESE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	VARESE	Sezione VA	Foglio 12	Particella 5143	Tipo mappa	del:
Sub	UBICAZIONE via piazza	n° civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
6	via peschiera	23	T			DEPOSITO
7	via peschiera	23				SOPPRESSO
8	via peschiera	23				SOPPRESSO
9	via peschiera	23	T-1			ABITAZIONE
10	via peschiera	23	T			MAGAZZINO
11	via peschiera	23	T-1.2			ABITAZIONE
12	via peschiera	23	T			MAGAZZINO
501	via peschiera	23	T			B. C. N. C. A TUTTI I SUB VIALE DI ACCESSO COMUNE
502	via peschiera	23	T			AREA URBANA DI MQ. 95
503	via peschiera	23	T			AREA URBANA DI MQ. 135
504	via peschiera	23	T			AREA URBANA DI MQ. 400
505	via peschiera	23	T			AREA URBANA DI MQ. 1109



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757


email: studiotitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Data presentazione: 10/10/1986 - Data: 18/12/2019 - n. T223630 - Richiedente: TTTDVD55D30C751M



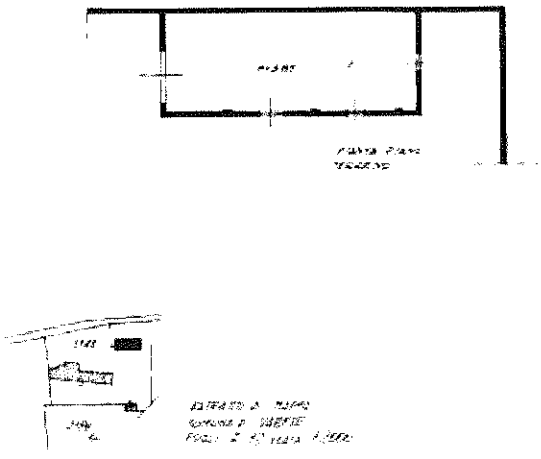
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

LA DICHIARAZIONE HA EFFETTO A DATA 1/1/2019

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Varese - Foglio 12 - Subalterno 12

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

Lit. 300



ALFABETTO A. TITTA
 COMUNE DI VARESE
 FOGLIO 12 - SUBALTERNO 12

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA	18/12	19080	Completata dal	TITTA
PROF. N.	1/a	7-12	Presente all'atto dell'acquisizione	del 18/12/2019
		5143	della Provincia di	VARESE
			data	30/1/1986
			Firma	Alfabetto

ALFABETTO A. TITTA - COMUNE DI VARESE - FOGLIO 12 - SUBALTERNO 12

Catasto dei fabbricati - Situazione al 18/12/2019 - Comune di VARESE (I.6821) - Sez. Urb. VA - Foglio 12 - Particella 5143 - Subalterno 12 - VIA PESCHIERA n. 23 piano I.

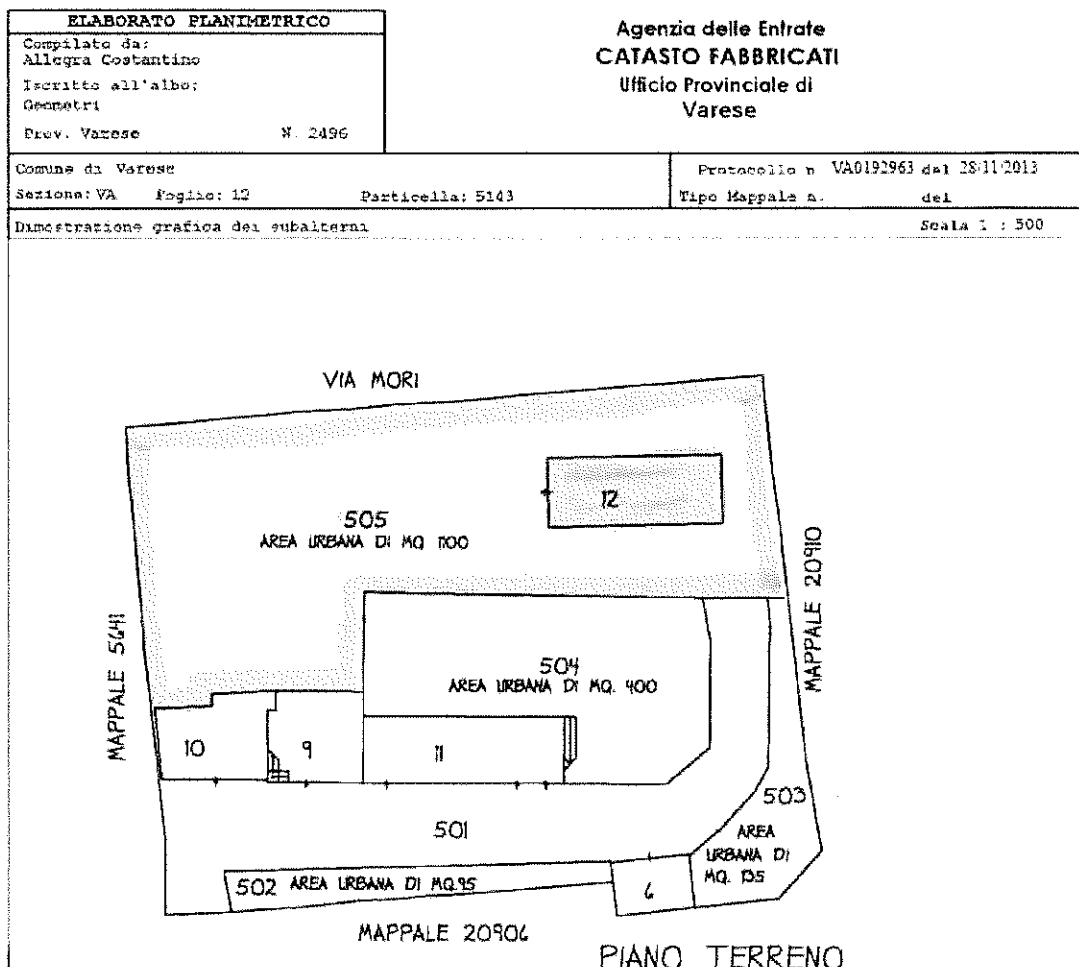
Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 10/10/1986 - Data: 18/12/2019 - n. T223630 - Richiedente: TTTDVD55D30C751M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
 Cel. 339 8426757
 email: studiotitta@gmail.com
 PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
 Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
 Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020

Data: 18/12/2019 - n. T203963 - Richiedente: Telematico



Tale immobile sorge su area ad ente urbano e promiscuo così identificato:

Area di enti urbani e promiscui dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Destr	Reddito			
								la are ca			Domnicale
1	9	5143		-	ENTE URBANO	26,40					TIPO MAPPALE del 14/07/1986 protocollo n. VA0144717 in atti dat 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 7542.L/1986)
Notifica				di studio, comprende i mappali 20908 e 20909		Partita		1			
Annotazioni Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 9 particella 5143 sub. 1											

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune L.682 - Sezione - Sez.Urb VA - Foglio 12 - Particella 5143
 Codice Comune L.682 - Sezione - Sez.Urb VA - Foglio 12 - Particella 5143



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
 Cel. 339 8426757
 email: studiotitta@gmail.com
 PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
 Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
 Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020

Firmato Da: TITTA FARINELLA DAVIDE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7ad8553c3713a272b2625da1ac9911900



LOTTO 1



Figura 2 - 5143 sub 10 vista da ingresso carraio

3. LOTTO 1 - DESCRIZIONE

Trattasi di immobile sito in Varese via Peschiera civico 23, posto al piano terra di più ampio immobile.

Unità immobiliare dal 21/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VA	12	5143	10			C.2	8	60 m ²	Totale: 69 m ²	Euro 173,53	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA del 21/04/2016 protocollo n. VA0049930 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE D'UFFICIO Istanza prot. n. VA0046705 del 2016, (n. 17345.1/2016)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T.										
Notifica		effettuata con prot. n. VA0053157/2016 del 29/04/16						Partita		Mod.58		19090
Annotazioni		di studio: accertamento in autotutela che annulla il precedente n. 030143/001 del 1991, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato - verbale autotutela n. 46479 del 21/4/2016										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L.682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L.682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



In data 23/01/2020 giorno del sopralluogo, accompagnato dal Custode e dall'esecutato, l'immobile di cui sopra si è presentato non come magazzino C2 ma bensì come appartamento di civile abitazione.

Allo stato era occupato dalla famiglia dei Sigg.ri OMISS _____ .f.

OMISS _____ cf.

_____ in forza di contratto di locazione in data 01/06/1998 registrato a Varese il 17/06/1998. **Con decorrenza dal 01/06/2019 e per i cinque rinnovi fino al 31/05/2022.**

3.1 Stato di Possesso:

L'immobile dei proprietà della parte esecutata è nello stato di possesso degli inquilini sopra generalizzati.

3.2 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'immobile destinato ad abitazione al piano terra è accessibile da persone diversamente abili.

3.3 Tassazione sulla acquisizione futura.

Il trasferimento di proprietà non è soggetto ad IVA.

3.4 Creditori Iscritti - Creditore Procedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETÀ

COOPERATIVA Con sede in Busto Garolfo (Mi) Via Manzoni 50

Codice Fiscale N. 006881501503.5

3.4.1 Creditori Iscritti - Creditore Interventuto:

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, con sede in via Giuseppe Grezar n. 14 - 00142 Roma, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita IVA 13756881002, in qualità di Agente della Riscossione dei Tributi per la provincia di VARESE,

3.5 Comproprietari non esecutati:

Nessuno

3.6 Misure Penali:

nulla risultante dai RR.II.

3.7 Continuità delle trascrizioni:

sulla scorta della relazione notarile e delle ispezioni esperite dallo scrivente esperto si è verificata la continuità delle trascrizioni.

3.7.1 Nota di trascrizione Registro generale n. 1411 Registro particolare n. 963 Presentazione n. 34 del 06/02/2015

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 03/02/2015 Numero di repertorio 1277/991

Notaio AUCIELLO ANGELA Codice fiscale CLL NGL 69M59 F839 T

Sede VILLADOSSOLA (VB)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 100 TRASFERIMENTO A SEGUITO DI SEPARAZIONE

Voltura catastale automatica SI

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune L682 - VARESE (VA) Catasto FABBRICATI



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5143 Subalterno 9 Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO

POPOLARE Consistenza 5,50 vani Indirizzo PESCHIERA N. civico 23 Piano T 1

Immobile n. 2

Comune L682 - VARESE (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5143 Subalterno 12 Natura C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI

Consistenza 75 metri quadri Indirizzo PESCHIERA N. civico 23 Piano T

Immobile n. 3

Comune L682 - VARESE (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5143 Subalterno 505 Natura F1 - AREA URBANA Consistenza 1100 metri

quadri Indirizzo PESCHIERA N. civico 23 Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CESSIONARIO

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

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CEDENTE

OMISSIS

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

Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

SI E' PREMesso CHE: - IN DATA 16 SETTEMBRE 1965, I SIGNORI CONIUGI OMISSIS HANNO

CONTRATTO MATRIMONIO AVENTE EFFETTI CIVILI NEL COMUNE DI VARESE (VA) DETTO

MATRIMONIO E' STATO TRASCRITTO NEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE DEL PREDETTO COMUNE DI

VARESE (VA) IN DATA 16 SETTEMBRE 1965; - IL REGIME REGOLANTE I

RAPPORTI PATRIMONIALI TRA ESSI COMPARENTI ERA QUELLO DELLA COMUNIONE LEGALE; - CON

ATTO DI COMPRAVENDITA IN AUTENTICA DEL DOTT. CARLO DE MOJANA DI COLOGNA, GIÀ' NOTAIO

IN VARESE (VA), IN DATA 3 DICEMBRE 1979, REP. NUMERO 24393, REGISTRATO ALL'UFFICIO DEL

REGISTRO DI VARESE (VA) IN DATA 27 DICEMBRE 1979 AL NUMERO 7407 SERIE II^ MOD. 71/M, ED IVI

TRASCRITTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI IN DATA 2

GENNAIO 1980 AI NUMERI 24/18, I SIGNORI CONIUGI OMISSIS EBBERO AD ACQUISTARE, IN REGIME

DI COMUNIONE LEGALE, LA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA' DI UN FABBRICATO DI TIPO

ULTRAPOPOLARE, CON ANNESSO TERRENO E PICCOLO POLLAIO, SITO IN COMUNE DI VARESE (VA),

VIA PESCHIERA N. 23, ALL'EPOCA INDIVIDUATO NEI REGISTRI CENSUARI DEL PREDETTO COMUNE,

PARTITA N. 3564, SEZIONE URBANA VA, AL FOGLIO 7 (SETTE) CON IL MAPPALE 5143 SUBB. 1, 2, 3, 4 E 5

DI CATASTO FABBRICATI, CORRISPONDENTE NELL'ALLORA CATASTO TERRENI, SEZIONE DI

VARESE, ALLA PAGINA 5967, FOGLIO LOGICO 9 (NOVE), FOGLIO DI MAPPA 12 (DODICI), CON IL

MAPPALE 5143 SUB. 1 - P.F.R. - DI ARE 3.60 (ARE TRE E CENTIARE SESSANTA), MENTRE LE DUE

PORZIONI DI TERRENO ANNESSE AL FABBRICATO RISULTAVANO IDENTIFICATE CON I MAPPALI

2189/A DI ARE 17.50 (ARE DICIASSETTE E CENTIARE CINQUANTA) E 2188/C DI ARE 5.30 (ARE CINQUE E

CENTIARE TRENTA); - IN ESITO ALLA VARIAZIONE D'UFFICIO N. 136540.1/2010, APPROVATA

DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI VARESE (VA) IN DATA 4 DICEMBRE 1984, IN ATTI DAL 10

MAGGIO 2010, PROTOCOLLO N. VA0144651 E PROTOCOLLO N. VA0144658, E AL TIPO MAPPALE N.

7542.1/1986, APPROVATO DALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI VARESE (VA) IN DATA 14 LUGLIO 1986,

IN ATTI DAL 10 MAGGIO 2010, PROTOCOLLO N. VA0144713 E PROTOCOLLO N. VA0144717, GLI

ORIGINARI MAPPALI 5143 SUB. 1 DI ARE 3.60 (ARE TRE E CENTIARE SESSANTA), 20909 (EX 2189/A) DI

ARE 17.50 (ARE DICIASSETTE E CENTIARE CINQUANTA) E 20908 (EX 2188/C) DI ARE 5.30 (ARE CINQUE

E CENTIARE TRENTA) SONO STATI FUSI NELL'ATTUALE NUOVO MAPPALE 5143

(CINQUEMILACENTOQUARANTATRE') DI ARE 26.40 (ARE VENTISEI E CENTIARE QUARANTA) DEL

FOGLIO LOGICO 9 (NOVE), FOGLIO DI MAPPA 12 (DODICI) DI CATASTO TERRENI, SEZIONE DI VARESE,

DI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI VARESE (VA); - IN ESITO AD ALCUNE VARIAZIONI CATASTALI

PRESENTATE ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE DI VARESE (VA) NEL CORSO DEGLI ANNI DAI

SIG. _____, IL COMPLESSO IMMOBILIARE



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



COMPENDIANTE L'ORIGINARIO FABBRICATO SOPRA CITATO, SITO IN COMUNE DI VARESE (VA), VIA PESCHIERA N. 23, RISULTA OGGI IDENTIFICATO NEI REGISTRI CENSUARI DEL PREDETTO COMUNE, SEZIONE URBANA VA, AL FOGLIO 12 (DODICI) CON IL MAPPALE 5143 SUBB. 6, 9, 10, 11, 12, 501, 502, 503, 504 E 505 DI CATASTO FABBRICATI; - CON DECRETO IN DATA 12 SETTEMBRE 2014, R.G. NR. 2002/2014, CHE, IN COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE, IL TRIBUNALE DI VARESE (VA), PRIMA SEZIONE CIVILE, HA OMOLOGATO LA SEPARAZIONE CONSENSUALE TRA

NEGLI ACCORDI RECEPITI DAL SUDETTO PROVVEDIMENTO, I PREDETTI SIGNORI CONIUGI **OMISSIS** SONO ADDIVENUTI AD UNA SISTEMAZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEI LORO RAPPORTI PATRIMONIALI CHE PREVEDE, FRA 'ALTRO, L'IMPEGNO DA PARTE DELLA SIGNORA **OMISSIS** A CEDERE E TRASFERIRE AL PROPRIO CONIUGE SIGNOR **OMISSIS**, CON L'IMPEGNO DI QUEST'ULTIMO, A SUA VOLTA, AD ACCETTARE E ACQUISTARE, SENZA PAGAMENTO DI ALCUN CORRISPETTIVO, LA PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DI PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SOPRA CITATO, E PRECISAMENTE DEL MAPPALE 5143 SUBB. 6, 11, 502, 503 E 504, DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VARESE (VA), NONCHE' 'IMPEGNO DA PARTE DEL SIGNOR **OMISSIS** A CEDERE E TRASFERIRE AL PROPRIO CONIUGE SIGNORA **OMISSIS**, CON L'IMPEGNO DI QUEST'ULTIMA, A SUA VOLTA, AD ACCETTARE E ACQUISTARE, SENZA PAGAMENTO DI ALCUN CORRISPETTIVO, LA PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DELLA RESTANTE PARTE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SOPRA CITATO, E PRECISAMENTE DEL MAPPALE 5143 SUBB. 9, 10, 12 E 505, DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE DI VARESE (VA), FERMO RESTANDO, PER ESPRESSO ACCORDO TRA LE PARTI, LA COMPROPRIETA' INDIVISA DEL MAPPALE 5143 SUB. 501, DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI (VIALE DI ACCESSO); - AL FINE DI DARE SISTEMAZIONE AI PROPRI RAPPORTI PATRIMONIALI ED ECONOMICI, I SIGNORI CONIUGI **OMISSIS**, IN ESECUZIONE DEL SUCCITATO DECRETO IN DATA 12 SETTEMBRE 2014, R.G. NR. 2002/2014, HANNO PROCEDUTO AL TRASFERIMENTO, SENZA PAGAMENTO DI ALCUN CORRISPETTIVO, DALLA SIGNORA

DELLA PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DEL MAPPALE 5143 SUBB. 6, 11, 502, 503 E 504, DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VARESE (VA), NONCHE' AL TRASFERIMENTO, SENZA PAGAMENTO DI ALCUN CORRISPETTIVO, DAL SIGNOR

L PROPRIO CONIUGE SIGNORA **OMISSIS** DELLA PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DEL MAPPALE 5143 SUBB. 9, 12 E 505, DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE DI VARESE (VA), FATTO CONSTARE CHE NON E' STATO POSSIBILE TRASFERIRE DA PARTE DEL SIGNOR **OMISSIS** IN FAVORE DELLA SIGNORA **OMISSIS** CON IL TRASCRIVENDO ATTO ANCHE LA PIENA PROPRIETA' DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DEL MAPPALE 5143 SUB. 10 DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI, IN QUANTO TRATTASI DI PORZIONE IMMOBILIARE GIA' DESTINATA A MAGAZZINO E OGGI DI FATTO DESTINATA AD ABITAZIONE PER LA QUALE E' TUTTORA IN CORSO DI DEFINIZIONE UNA PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 464/2013-P1 DEL 31 LUGLIO 2013; E FERMA RESTANDO IN OGNI CASO LA COMPROPRIETA' INDIVISA, PER ESPRESSA VOLONTA' DELLE PARTI, DEL VIALE DI ACCESSO AL COMPLESSO INDIVIDUATO CON IL MAPPALE 5143 SUB. 501 DEL MEDESIMO FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI. ALLE PORZIONI IMMOBILIARI IN OGGETTO SEGUE E COMPETE LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' NELLE PARTI COMUNI DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE DI CUI DETTE PORZIONI SONO PARTE, TALI PER LEGGE E/O DESTINAZIONE;

PRECISATO CHE CON IL MAPPALE 5143 SUB. 501 DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI SI INDIVIDUA IL BENE "NON CENSIBILE" COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI (VIALE DI ACCESSO). QUANTO IN CONTRATTO E' STATO RISPETTIVAMENTE CEDUTO DA CIASCUN CEDENTE ED ACQUISTATO PER QUOTA A CORPO DA CIASCUN CESSIONARIO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI ATTUALMENTE SI TROVA, CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, RAGIONI, AZIONI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE DI QUALSIASI SPECIE, CON TRASFERIMENTO IMMEDIATO A CIASCUN CESSIONARIO DI POSSESSO E GODIMENTO E CORRISPONDENTE CARICO AL MEDESIMO DEI DIPENDENTI PESI. IN CONSEGUENZA DEL TRASCRIVENDO ATTO IL SIGNOR **OMISSIS**, GIA' PIENO PROPRIETARIO DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI AL MAPPALE 5143 SUBB. 6, 11, 502, 503 E 504, DEL FOGLIO 12, SEZIONE



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI VARESE (VA), PER EFFETTO DELL'INTERVENUTA SEPARAZIONE CONSENSUALE, SUCCESSIVA ALL'ACQUISTO EFFETTUATO, UNITAMENTE AL PROPRIO CONIUGE SIGNORA **OMISSIS**, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, GIUSTA IL CITATO ATTO DI COMPRA VENDITA IN AUTENTICA DEL DOTT. CARLO DE MOJANA DI COLOGNA, GIA' NOTAIO IN VARESE (VA), IN DATA 3 DICEMBRE 1979, REP. NUMERO 24393, DIVENTA PIENO ED ESCLUSIVO PROPRIETARIO DELLE MEDESIME, MENTRE LA SIGNORA **OMISSIS**, GIA' PIENA PROPRIETARIA DELLA QUOTA PARI A 1/2 (UN MEZZO) INDIVISO DELL'INTERO DELLE PORZIONI IMMOBILIARI DI CUI AL MAPPALE 5143 SUBB. 9, 12 E 505, DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI DEL MEDESIMO COMUNE DI VARESE (VA), IN VIRTU' DI QUANTO SOPRA INDICATO, DIVENTA PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETARIA DELLE MEDESIME, FERMO RESTANDO, PER ESPRESSO ACCORDO TRA LE PARTI, LA COMPROPRIETA' INDIVISA DEL MAPPALE 5143 SUB. 501 (VIALE DI ACCESSO) NONCHE' PER LA RAGIONE SUINDICATA ANCHE DEL MAPPALE 5143 SUB. 10 (DI FATTO ABITAZIONE - PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA IN CORSO DI DEFINIZIONE - RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N.464/2013-PI DEL 31 LUGLIO 2013), ENTRAMBI DEL FOGLIO 12, SEZIONE URBANA VA, DI CATASTO FABBRICATI.

3.7.2 Nota di trascrizione Registro generale n. 24 Registro particolare n. 18 Data di presentazione 02/01/1980

Atto di compravendita in autentica del dott. CARLO DE MOJANA DI COLOGNA, notaio in VARESE (VA), in data 3 dicembre 1979, rep. numero 24393, registrato all'ufficio del registro di VARESE (VA) il 27/12/1979 al n. 7407 SERIE II^ MOD. 71/M, ed ivi trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari in data 2/01/1980 AI NUMERI 24/18, d. _____

3.8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Di fatto trattasi di un appartamento di civile abitazione posto al piano terra contiguo a più ampia palazzina e area urbana sub 501 comune con altre unità, in zona periferica del comune di Varese con destinazioni prevalenti della zona a attività produttive, artigianali, villini per lo più edificate negli anni 60, edifici plurifamiliari, attività commerciali. Nelle dirette vicinanze è presente l'ex Dogana di Varese ancora centri commerciali.

Alla più ampia proprietà si accede dalla via Peschiera e da qui per il tramite di cancello carraio e pedonale con apertura a distanza all'area comune e di parcheggio e di manovra.

da quest'ultima all'appartamento che è composto da ingresso, soggiorno con cottura, ripostiglio e bagno e da letto.



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



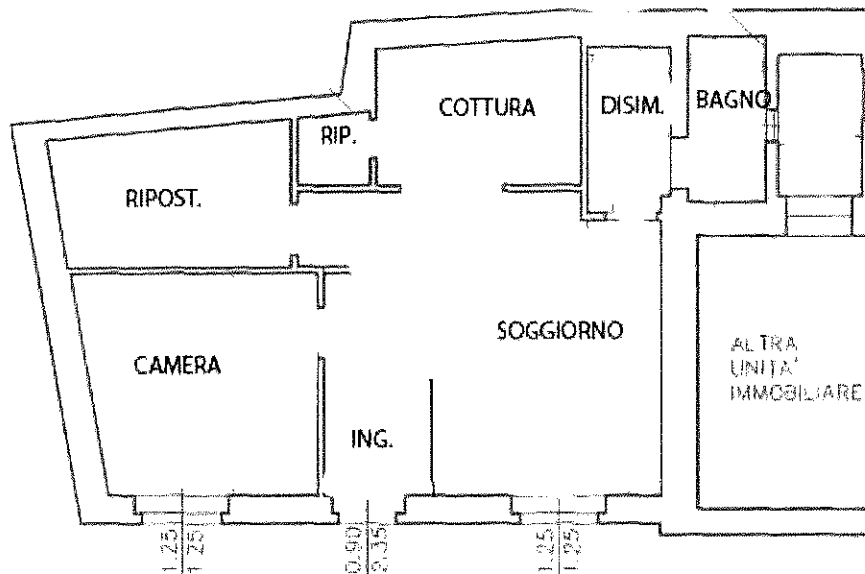


Figura 3 attuale distribuzione interna

3.9 Identificato in Catasto Fabbricati come segue: Intestazione:

Comune di Varese (codice LL682) Catasto dei Fabbricati

Unità immobiliare dal 21/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Va	12	5143	10			C/2	8	60 m ²	Totale: 69 m ²	Euro 173,53	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA del 21-04-2016 protocollo n. VA0048950 in atti del 21-04-2016 VARIAZIONE D'UFFICIO Istanza prot. n. VA0046705 del 2016 (n. 17245.1/2016)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano T;										
effettuata con prot. n. VA0053157/2016 del 29-04-16		Partita		-		Mod.59		19030				
Annotazioni		di studio: accertamento in autotutela che annulla il precedente n. 000143.001 del 1991, ed avente la medesima data di efficacia del provvedimento annullato - verbale autotutela n. 46479 del 21-4-2016										

Mappe dei Terreni Correlati

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

Attualmente intestati a:

OMISSIS

5143 sub 9 - Confini da nord in senso orario:

da nord in senso orario particella 5641, area urbana sub 505, 5143 sub 9, area urbana sub 501.

Storico particella 5143 sub 10 Catasto Fabbricati:

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Unità immobiliare dal 21/04/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	VA	12	5143	10			C/2	8	60 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 173,53	VARIAZIONE DI CLASSAMENTO IN AUTOTUTELA del 21/04/2016 protocollo n. VA0049950 in atti dal 21/04/2016 VARIAZIONE D'UFFICIO Istanza prot. n. VA0048705 del 2016 (n. 17245/1/2016)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: 1.										
Notifica		effettuata con prot. n. VA0063157/2016 del 29/04/16										
Annotazioni		di studio: accertamento in autotutela che annulla il precedente n. 000143/091 del 1991, ed avente le necessari dati di efficacia del provvedimento annullato - verbale autotutela n. 46479 del 21/4/2016										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L.682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143
Codice Comune L.682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	VA	12	5143	10			C/1	13	60 m ²	Totale: 60 m ²	Euro 2.627,73	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in misura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: 1.										
Notifica		Partita 1018066 Mod.58 19080										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	VA	12	5143	10			C/1	13	60 m ²		Euro 2.627,73 L. 5.988.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO FARTIFARIO
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: 1.										
Notifica		Partita 1018066 Mod.58 19080										

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/03/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1	VA	12	5143	10			C/1	13	60 m ²		L. 6.756	VARIAZIONE del 02/03/1991 in atti dal 20/03/1999 FRAZ. FUSIONE AMPL. DIV. DIST. SP. ENT. CLS. (PF. 99) (n. 143.1/1991)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: 1.										
Notifica		Partita 1018066 Mod.58 19080										

OMISSIS

- sezione urbana VA foglio 7 particella 5143 subalterna 4
- sezione urbana VA foglio 7 particella 5143 subalterna 5

Storico: particella 5143 Catasto Terreni:

Area di enti urbani e promiscui dal 10/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Debit.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	5143			ENTE URBANO	26 40				TIPO MAPPALE del 14/07/1986 protocollo n. VA0144713 in atti dal 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 7542.1/1986)
Notifica		di studio: comprende i mappali 20008 e 20009								
Annotazioni										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 9 particella 5143 sub. 1

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L.682 - Sezione - Sez.Urb VA - Foglio 12 - Particella 2188
Codice Comune L.682 - Sezione - Sez.Urb VA - Foglio 12 - Particella 5143

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

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha ac ca	Debit.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	5143	1		ENTE URBANO	26 40				TIPO MAPPALE del 14/07/1986 protocollo n. VA0144713 in atti dal 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 7542.1/1986)



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
 Cel. 339 8426757
 email: studiotitta@gmail.com
 PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
 Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
 Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Notifica		Partita	1
Annotationi	di stato: comprende i mappali 20908 e 20909		

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 20909 - foglio 9 particella 20908

Situazione dell'immobile dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz		Superficie(m ²) ha are ca	Destinazione	Reddito		
1	9	5143	1	-	FORZ DI FR	03 60		Demaniale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/12/1984 protocollo n. VA0144658 in atti dal 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 136540/L/2010)

Notifica		Partita	
----------	--	---------	--

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 33872

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

Situazione degli intestari dal 04/12/1984

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LAMPO Vincenzo nato a ANDRIA il 30/03/1928	LAMPVNCN33C30A239E*	Comproprietario fino al 14/07/1986
2	L'ASCIARREA Vincenzo MIAE LAMPO IN COM.LEG. CON LAMPO VINCENZO nato a ANDRIA il 02/01/1931		Comproprietario fino al 14/07/1986

DATI DERIVANTI DA: VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/12/1984 protocollo n. VA0144658 in atti dal 10/05/2010 Registrazione: IST 136540/2010 (n. 136540/L/2010)

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/05/2010

N	DATI IDENTIFICATIVI				Qualità Classe	DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Perz		Superficie(m ²) ha are ca	Destinazione	Reddito		
1	9	33572		-	FORZ DI FR	03 60		Demaniale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 04/12/1984 protocollo n. VA0144651 in atti dal 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 136540/L/2010)

Notifica		Partita	
----------	--	---------	--

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
 Cel. 339 8426757
 email: studiotitta@gmail.com
 PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
 Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
 Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



3.10 Quota e tipologia del diritto:

La ditta esecutata è titolare del diritto di proprietà complessivo pari all'intero 1/1

Pignoramento:

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE
SOCIETÀ COOPERATIVA Con sede in Busto Garolfo (Mi) Via Manzoni 50
Codice Fiscale N. 006881501503.5

Nota di trascrizione Registro generale n. 18208 Registro particolare n. 12468

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/09/2019 Numero di repertorio 3023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE
DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124 Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Intervento:

Iscrizione:

Registro generale n. 13914 Registro particolare n. 2389 Presentazione n. 28 del 11/08/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO Data 09/08/2016 Numero di repertorio 2191/11716

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568 81002

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0424 RUOLO Capitale € 211.829,06 Tasso interesse annuo - Tasso interesse
semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 423.658,12

Altri dati Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA

Codice fiscale 137 568 81002 Indirizzo PIAZZA REPUBBLICA ANG. VIA RAVASI 1 -
VARESE

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune L682 - VARESE (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5143 Subalterno 10 Natura C1² - NEGOZI E BOTTEGHE

Consistenza 60 metri quadri - Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di ½ contro OMISSIS

Informazioni in merito alla conformità catastale:

**ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 23/01/2020 LE UNITÀ IMMOBILIARI IN OGGETTO
DEL LOTTO 1 NON RISULTA CORRISPONDENTE ALL'ULTIMA SCHEDA
CATASTALE IN ATTI AL NCEU SIA PER DESTINAZIONE D'USO CHE PER
DISTRIBUZIONE INTERNA.**

² Unità variata in C2 in autotutele



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



4.**DESCRIZIONE SOMMARIA:****Caratteristiche zona:**

Zona periferia est Varese, è dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegata con il sistema di trasporto pubblico con autolinee di superficie.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole ed uffici pubblici.

Stato di Possesso:

In data 23/01/2020 giorno del sopralluogo, accompagnato dal Custode e dall'esecutato, l'immobile di cui sopra si è presentato non come magazzino C2 ma bensì come appartamento di civile abitazione ed ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

Allo stato era occupato dalla famiglia dei Sigg.ri OMISSIS r

f.

in forza di contratto di locazione in data 01/06/1998 registrato a Varese il 17/06/1998. Con decorrenza dal 01/06/2019 e per i cinque rinnovi fino al 31/05/2022.

Vincoli Ed Oneri Giuridici:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile, e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23/12/2019 e successive per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

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

- 4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* si veda punto 4.2.1.
 4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.
 4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.
 4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:**4.2.1 Iscrizioni:**

Nota di trascrizione Registro generale n. 18208 Registro particolare n. 12468

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/09/2019 Numero di repertorio 3023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124 Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Registro generale n. 13914 Registro particolare n. 2389 Presentazione n. 28 del 11/08/2016

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ALTRO ATTO

Data 09/08/2016 Numero di repertorio 2191/11716



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568 81002

Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da 0424 RUOLO Capitale € 211.829,06 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 423.658,12

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Codice fiscale 137 568

81002 Indirizzo PIAZZA REPUBBLICA ANG. VIA RAVASI 1 - VARESE

Unità negoziale n. 2 Immobile n. 1

Comune L682 - VARESE (VA) Catasto FABBRICATI

Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5143 Subalterno 10³

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 60 metri quadri - Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO OMISSIS Codice fiscale

Per la quota di 1/2

4.2.6 Misure penali

Nessuna dai RR.II

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile piano terra.

5.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica: non reperito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23/12/2020 e successivi per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

Si rileva la Continuità delle trascrizioni come indicato nel capitolo 3.7 precedente.

7. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile staggito è stato edificato anteriormente il 01/09/1967,

Successivamente con richiesta concessione in sanatoria con Permesso di Costruire in Sanatoria n.464/2013-p1 del 31 luglio 2013 tutt'ora in corso e mai revocata ne dagli esecutati ne dal comune di Varese vede la pendenza del versamento degli oneri concessori e sanzionatori.

Non è stata reperita la pratica di Condono edilizio la cui Concessione in sanatoria 21/03/1195 con pgn 19044/86 C/2800 fu rilasciata ai sensi dell'art. 31 della legge 47/1985 i cui elementi sono stati rilevati da decreto abitabilità.

³ Ora Sezione urbana VA Foglio 12 Particella 5143 Subalterno 10³

Natura C2



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



7.1 CONFORMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA-CATASTALE

Alla data del sopralluogo (11/02/2020) gli immobili oggetto del Lotto 1 NON risultano corrispondenti ai titoli edilizi di cui sopra e necessita pertanto di istanze o atti di aggiornamento per la regolarizzazione.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Strutture:

- mista – C.a. e strutture portanti verticali in laterizio con isolante intonacato e tinteggiato.

Condizioni: buone

- strutture portanti orizzontali in C.a. e laterocemento.
- Copertura piana (a terrazzo di competenza di altra unità).
- Tavolati interni in laterizio intonacati. *Condizioni: Buone*

Finiture interne:

- Pareti e soffitti: intonacati e/o trattati con pitture semi-lavabili. *Condizioni: buone*

- Pavimentazione:

in gres 30/30, *Condizioni: Buone*

- Porta d'ingresso: in legno, colore mogano. *Condizioni: Buone*

- Porte interne: in legno tamburato stile classico, colore noce. *Condizioni: discrete*

- Dotazione di impianti:

L'edificio è dotato dei seguenti impianti, tutti in discreto stato di manutenzione e conservazione ed apparentemente rispettoso delle normative vigenti:

- Impianto di riscaldamento è dotato di caldaia a metano con produzione di acqua calda, posta nel ripostiglio, gli elementi radianti sono in alluminio.

Non è stato reperito il libretto di manutenzione della caldaia.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica.



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



L'impianto è censito al Curit.

AA Non sicuro — targaimpianto.cur ↻**TARCA**

Codice impianto target KYDE70074549203

Impianto

Progressivo	Tipologia	Caratteristiche	Modello	Materiale	Data Completamento
00000001	Gruppo termico a gas	FERROLI	SE FLUSS 30 CF	3044L	02/01/2019

Combustibile

GAS NATURALE

Responsabile

Ruolo	Occupazione
Nome Cognome o Ragione Sociale	RUBINUSI F. F. - R. S. F. A. S. A.
Responsabile cod fiscale	RUBINUSI F. F. 02420110211

MANUTENTORE

Codice	MANUTENTORI
Partita IVA	02420110211
Telefono	0276227606

Visualizza le informazioni impianto

- Impianto elettrico sottotraccia con frutti in alluminio non reperita la certificazione .
- Impianto gas per uso domestico non reperita la certificazione;
- Impianto citofonico;
- Rete telefonica;
- Rete fognaria comunale.
- *Stato di conservazione e di manutenzione:*

L'intero immobile risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione;

Non sono state reperite le spese di gestione del condominio.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:**8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato il giorno del sopralluogo peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Si è tenuto inoltre, conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla provincia di Varese e Provincia – 2018 della Camera di Commercio. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019. Borsino Immobiliare della Provincia di Varese.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione e identificata nel LOTTO 1, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

8.3 Valutazione Lotto 1

Adeguamenti e correzioni della stima:

I parametri ricorrenti adottati nella presente stima sono significativamente rapportati:

1. alla superficie commerciale
2. alla destinazione dei vani
3. al coefficiente di manutenzione
4. alla vetustà

8.4 Prezzo base d'asta del lotto e Ulteriori riduzioni:

prezzo unitario adottato è pari ai prezzi medi rilevati sul territorio che si riscontrano tra i 800-1000,- €/mq e oltre (per immobili con classe energetica comprese tra A e C).

Al valore determinato è stato applicata:

- a. riduzione del 7% per vizi occulti
- b. abbattimento per locazione in atto (5% annuo residuo) pari al 10%



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Conclusioni Prezzo di vendita del Lotto 1 nello stato di "libero":

Comune di Varese Catasto dei Fabbricati:

	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. MANUTENZIONE	COEFF. VETUSTA' > 36	SUPERFICIE CORRETTA	IMPORTO €/ MQ	VALORE €.
VARESE - PESCHIERA LOTTO 1									
A1	ABITAZIONE	1	69,00	1,00	0,90	0,93	57,75	950,00	54.865,35
									54.865,35
B1	COMPLETAMENTO SANATORIA EDILIZIA								700,00
B2	SANZIONE AMMINISTRATIVA E DIRITTI SEGRETERIA SALVO CONGUAGLIO								22.061,16
C1	SCHEDA CATASTALE - AGGIORNAMENTI E DIRITTI CATASTALI CATASTALI								550,00
	SOMMARIO ADEMPIMENTI EDILIZIO - CATASTALI								23.311,16
								VALORE LORDO	31.554,19
D1	ABBATTIMENTO IMMOBILE LOCATO		0,10						3.155,42
V-O	ABBATTIMENTO VIZI OCCULTI		0,07						2.208,79
								VALORE NETTO €.	26.189,98

VALORE DELLA QUOTA DELL'INTERO IN CAPO AGLI ESECUTATI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI VIZI OCCULTI e IMMOBILE LOCATO ARROTONDATI A	€. 26.000,00
EURO VENTISEIMILA/00	

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
 Cel. 339 8426757
 email: studiotitta@gmail.com
 PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
 Albo Collegio Geometri Varese n. 1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
 Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



LOTTO 3

Figura 5 Lotto 3 Laboratorio e Autorimessa

16.**LOTTO 3 - DESCRIZIONE**

Trattasi di Laboratorio e box sito in Varese Via Peschiera 23, posto al piano terra l'immobile ha accesso sia carraio che pedonale anche da via Mori.

16.1 Stato di Possesso:

In data 23/01/2020 giorno del sopralluogo, l'immobile di cui sopra era occupato dalla parte esecutata.

16.2 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili.

L'immobile destinato a Laboratorio al piano terra, è accessibile da persone diversamente abili

16.3 Tassazione sulla acquisizione futura.

Il trasferimento di proprietà non è soggetto ad IVA.

16.4 Creditori Iscritti - Creditore Procedente:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOCIETÀ

COOPERATIVA Con sede in Busto Garolfo (Mi) Via Manzoni 50

Codice Fiscale N. 006881501503.5

16.5 Comproprietari non esecutati:

Nessuno

16.6 Misure Penali:

nulla risultante dai RR.II.

16.7 Continuità delle trascrizioni:

sulla scorta della relazione notarile e delle ispezioni esperite dallo scrivente esperto si è verificata la continuità delle trascrizioni.



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



**16.7.1 Nota di trascrizione Registro generale n. 1411 Registro particolare n. 963
Presentazione n. 34 del 06/02/2015****OMISSIS****16.7.2 Nota di trascrizione Registro generale n. 24 Registro particolare n. 18 Data di
presentazione 02/01/1980**

Atto di compravendita in autentica del dott. CARLO DE MOJANA DI COLOGNA, notaio in VARESE (VA), in data 3 dicembre 1979, rep. numero 24393, registrato all'ufficio del registro di VARESE (VA) il 27/12/1979 al n. 7407 SERIE II^ MOD. 71/M, ed ivi trascritto presso la competente conservatoria dei registri immobiliari in data 2/01/1980 AI NUMERI 24/18.

16.8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un edificio isolato ad uso laboratorio e autorimessa posti al piano terra con area urbana in contorno, è posto in zona periferica est Varese con destinazioni prevalenti della zona a negozi, uffici privati, uffici pubblici, edifici plurifamiliari, villini, attività commerciali e di servizio alla persona.

Alle unità si accede dalla pubblica via Peschiera al civico 23, su area urbana comune sub 501 e dalla via Mori direttamente sull'area urbana 51432 sub 505 .

Al laboratorio si accede da portone posto sul lato nord ovest mentre all'autorimessa da basculante sul lato sud. Le altezze interne sono per il laboratorio h-minima mt.3.50 per l'autorimessa h. mt.2.50

16.9 Identificato in Catasto Fabbricati come segue:**Intestazione:****Comune di Varese (LL682)**

Unità immobiliare dal 03/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VA	12	5143	12			C/3	7	75 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 309,87	VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. VA0128532 in attuazione del 03/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 42445.1/2016)
Indirizzo					VIA PESCHIERA n. 23 piano: T.							
Notifica					Partita		-		Mod.58		19980	
Annotazioni					di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2617/1986							

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143
Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20966



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
Cel. 339 8426757
email: studiotitta@gmail.com
PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020

Unità immobiliare dal 28/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	12	5143	505			area urbana		1100 m ²			(ALTRE) del 28/11/2013 protocollo n. VA0192965 in atti del 28/11/2013 COSTITUZIONE DI BCNC E AREE URBANE (n. 2848 1/2013)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

OMISSIS

Storico particella 5143 sub 12 e sub 505 Catasto Fabbricati:

Unità immobiliare dal 03/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	12	5143	12			C/3	7	75 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 309,87	VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. VA0135532 in atti del 03/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 42445.1/2016)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		19039		
Annotazioni		di studio: certazione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2617/1986										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	12	5143	12			C/3	7	75 m ²	Totale: 91 m ²	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtù dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		19059		
Annotazioni		sk 2617/1986										

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/01/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	12	5143	12			C/3	7	75 m ²		Euro 309,87	VARIAZIONE del 22/01/2009 protocollo n. VA0015578 in atti del 22/01/2009 RETT FG E SUB DUPL - IST 170536 08 (n. 1001.1.2009)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T;										
Notifica		-		Partita		-		Mod.58		19030		
Annotazioni		sk 2617/1986										

OMISSIS

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	7	5143	6			C/3	7	75 m ²		Euro 369,87 L. 600.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T.										
Notifica		-		Partita		1030325		Mod.58		19080		

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/10/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	7	5143	6			C/3	7	75 m ²		L. 1.575	COSTITUZIONE del 10/10/1986 in atti dal 10/08/1999 PF 1999 (n. 2617/1986)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T.										
Notifica		-		Partita		1030325		Mod.58		19080		

OMISSIS

Unità immobiliare dal 28/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	11	5143	505			area urbana		1100 m ²			(ALTRE) del 28/11/2013 protocollo n. VA0192963 in atti dal 28/11/2013 COSTITUZIONE DI BCNC E AREE URBANE (n. 2868/1/2013)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano: T.										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143
Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

OMISSIS

Storico: particella 5143 Catasto Terreni:

Area di enti urbani e promiscui dal 10/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) in area ca	Debiti	Reddito				
								Dominicale	Agrario			
1	9	5143		-	ENTE URBANO	26 40				TIPO MAPPALE del 14/07/1986 protocollo n. VA0144717 in atti dal 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 7542.1/1986)		
Notifica		di studio: comprende i mappali 20908 e 20909										
Annotazioni		Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 9 particella 5143 sub. 1										

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 9 particella 5143 sub. 1

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune L682 - Sezione - Sez Urb VA - Foglio 12 - Particella 2188
Codice Comune L682 - Sezione - Sez Urb VA - Foglio 12 - Particella 5143

L'interessazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 10/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) in area ca	Debiti	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	9	5143	1	-	ENTE URBANO	26 40				TIPO MAPPALE del 14/07/1986 protocollo n. VA0144713 in atti dal 10/05/2010 IST.136540/2010 (n. 7542.1/1986)

OMISSIS



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11
Cel. 339 8426757
email: studiotitta@gmail.com
PEC: davide.titta.farinella@geopec.it
Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859
Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Confini da nord in senso orario:

5143 sub 12 e area urbana 5143 sub 505 - Confini da nord in senso orario:

da nord in senso orario Via Mori, particella 20910, area urbana 5143 sub 503, 501, 504, fabbricato sub 9, fabbricato sub 10, particella 5641.

17.1 Quota e tipologia del diritto:

la ditta eseguita titolare del diritto di proprietà complessivo pari all'intero 1/1 nella persona di

Pignoramento:

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE
SOCIETÀ COOPERATIVA Con sede in Busto Garolfo (Mi) Via Manzoni 50
Codice Fiscale N. 006881501503.5

Nota di trascrizione Registro generale n. 18208 Registro particolare n. 12468

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/09/2019 Numero di repertorio 3023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE
DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124 Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare in oggetto del Lotto 3 non risultano
corrispondenti all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

18.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferia est Varese, è dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Area urbanistica:

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

Collegata con il sistema di trasporto pubblico con autolinee di superficie.

Servizi offerti dalla zona:

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole ed uffici pubblici.

Stato di Possesso:

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 23/01/2020 unitamente al Custode Giudiziario, alla presenza dell'esecutato, ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato sfitto e occupato dalla parte eseguita.

Vincoli Ed Oneri Giuridici:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile, e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Ammissiva n. 821464055 scadenza 19/11/2020



Varese alla data del 23/12/2019 e successive per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

18.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

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

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

11.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno.

11.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

18.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

18.2.1 Iscrizioni:

A FAVORE BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE

SOCIETÀ COOPERATIVA Con sede in Busto Garolfo (Mi) Via Manzoni 50

Codice Fiscale N. 006881501503.5

Nota di trascrizione Registro generale n. 18208 Registro particolare n. 12468

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 30/09/2019 Numero di repertorio 3023 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE Codice fiscale 800 113 40124 Sede VARESE (VA)

Dati relativi alla convenzione Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

18.2.2 Misure penali

Nessuna dai RR.II

19. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: accessibile dal piano terra e piano 1 e ai piani a mezzo idoneo ascensore.

19.1 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Attestazione Prestazione Energetica:

allo stato non si è reperito l'attestato di certificazione energetica.

19.2 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali:

non sono state reperite spese condominiale ne di gestione

20. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 23/12/2020 e successivi per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

Si rileva la Continuità delle trascrizioni come indicato nel capitolo 16.7 precedente.

21. PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile staggito è stato edificato in forza anteriormente al 01/09/1967 e successivamente a Condono edilizio 1985 del quale a tutt'oggi non è possibile anche mediante accesso agli atti prenderne visione. Si è solo ritrovato decreto abitabilità riferito al PGN 19044/86 C/2800 con riferimento alla Concessione edilizia in sanatoria in data 21/03/1995



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



21.1 CONFORMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA-CATASTALE

Alla data del sopralluogo (11/02/2020) per l'immobile oggetto del Lotto 3 non è possibile verificarne la corrispondenza ai titoli edilizi di cui sopra. Non è conforme alle ultime schede catastali in atti al NCEU.

22. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA

Strutture:

- mista – C.a. e strutture portanti verticali in c.a. e in laterizio intonacato e tinteggiato. *Condizioni: buone*

- strutture portanti orizzontali in C.a. e laterocemento per porzione autorimessa e in tegoli autoportanti in amianto cemento per la porzione laboratorio.

- Copertura piana per autorimessa e in tegoli autoportanti in amianto cemento per la porzione laboratorio .

Finiture interne:

- Porta Box: in lamiera. *Condizioni: Buone*

- *Dotazione di impianti:*

- Impianto elettrico sottotraccia e in canalina esterna con frutti in plastica non reperita la certificazione .

- *Stato di conservazione e di manutenzione:*

L'intero immobile risulta in discreto stato di conservazione e manutenzione evidenti tracce di infiltrazioni meteoriche;

Verrà in seguito conteggiata in riduzione la spesa per la rimozione e smaltimento dei tegoli in amianto cemento e la sostituzione con copertura in lamiera.

23. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 3:

23.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato il giorno del sopralluogo peritale. Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto inoltre, conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

23.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;

Osservatori del mercato:

Rilevazione prezzi degli Immobili sulla provincia di Varese e Provincia – 2018 della Camera di Commercio. O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2019. Borsino Immobiliare della Provincia di Varese.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione e identificata nel LOTTO I, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998).

23.3 Valutazione Lotto 3

Adeguamenti e correzioni della stima:

I parametri ricorrenti adottati nella presente stima sono significativamente rapportati:

1. alla superficie commerciale
2. alla destinazione dei vani
3. al coefficiente di manutenzione
4. alla vetustà

23.4 Prezzo base d'asta del lotto e Ulteriori riduzioni:

prezzo unitario adottato è pari ai prezzi medi rilevati sul territorio che si riscontrano tra i 500,- /700,00 €/mq.

Al valore determinato è stato applicata:

oltre che alle istanze urbanistico edilizie e alle relative sanzioni ed agli aggiornamenti catastali s.c. è stata applicata la riduzione per la rimozione dell'amianto sulla copertura e il nuovo manto di copertura stesso.

riduzione del 9% per vizi occulti



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.com

PEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020



Conclusioni Prezzo di vendita del Lotto 3 nello stato di "libero":

	DESTINAZIONE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE	COEFF. DESTINAZIONE	COEFF. MANUTENZIONE	COEFF. VETUSTA' > 36	SUPERFICIE CORRETTA	IMPORTO €/ MQ	VALORE €.	
VARESE - PESCHIERA LOTTO-3										
A1	LABORATORIO	T	90,00	1,00	0,85	0,80	61,20	650,00	39.780,00	
AREA DI PERTINENZA										
A2	RECINTATA	T	1.100,00	0,18	1,00	1,00	198,00	650,00	128.700,00	
A3	AUTORIMESSA	T	30,00	0,50	0,85	0,80	10,20	650,00	6.630,00	
									175.110,00	
B1	ISTANZA SANATORIA EDILIZIA								1.000,00	
B2	SANZIONE AMMINISTRATIVA E DIRITTI SEGRETERIA SALVO CONGUAGLIO								516,00	
C1	SCHEDE CATASTALE - AGGIORNAMENTI E DIRITTI CATASTALI CATASTALI								1.100,00	
AM	RIMOZIONE AMIANTO E NUOVA COPERTURA						115,00	160,00	18.400,00	
SOMMARIO ADEMPIMENTI EDILIZIO - CATASTALI - RIMOZIONE INQUINANTI									21.016,00	
VALORE LORDO									154.094,00	
V-O	ABBATTIMENTO VIZI OCCULTI		0,090							13.868,46
VALORE NETTO €.									140.225,54	

Comune di Varese Catasto dei Fabbricati:

OMISSIS

Unità immobiliare dal 03/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Parcella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	VA	12	5143	12			C3	7	75 m ²	Totale: 89 m ²	Euro 369,87	VARIAZIONE del 03/11/2016 protocollo n. VA0128532 in atti dal 03/11/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 42445.L/2016)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano I;										
Notifica				Partita				Mod.58		19080		
Annotazioni		di stato: correzione su dati matrici del protocollo di presentazione planimetrica n. 2617/1986										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 29906



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 - Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale: Amissima n. 821464063 scadenza 19/11/2020



Unità immobiliare dal 28/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VA	12	5143	505			area urbana		1100 m ²			(ALTRE) del 28/11/2013 protocollo n. VA0192963 in atti del 28/11/2013 COSTITUZIONE DI BCNC E AREE URBANE (n. 2868 1/2013)
Indirizzo		VIA PESCHIERA n. 23 piano T.										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 5143

Codice Comune L682 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 20906

LOTTO 3	
VALORE DELLA QUOTA DELL'INTERO IN CAPO AGLI ESECUTATI AL NETTO DELLE DECURTAZIONI VIZI OCCULTI e IMMOBILE LOCATO ARROTONDATI A	€. 140.000,00
EURO CENTOQUARANTAMILA/00	

RIEPILOGO:

LOTTO 1	26.000,00
LOTTO 3	140.000,00

Tanto ad evasione del gradito incarico ricevuto ed assicurando la propria presenza all'udienza, rimanendo a completa disposizione per tutti i chiarimenti, delucidazioni e precisazioni che il Giudice riterrà utili e necessarie, allega:

1. Visure catastali e ipotecarie schede catastali – istanze, contratto di locazione,
2. Documentazione fotografica dei luoghi Lotto 1 3
3. Elaborato peritale in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.
4. Ricevute di trasmissione dell'elaborato alle parti: Procedente ed Esecutata
5. Istanza di liquidazione compenso

Con osservanza

l'Esperto nominato geom. Davide Titta Farinella



21100 Varese (Va) Via Francesco Algarotti, 11

Cel. 339 8426757

email: studiotitta@gmail.comPEC: davide.titta.farinella@geopec.it

Albo Collegio Geometri Varese n.1613 – Albo Consulente del Giudice Tribunale di Varese n. 859

Polizza Professionale Amissima n. 821464065 scadenza 19/11/2020