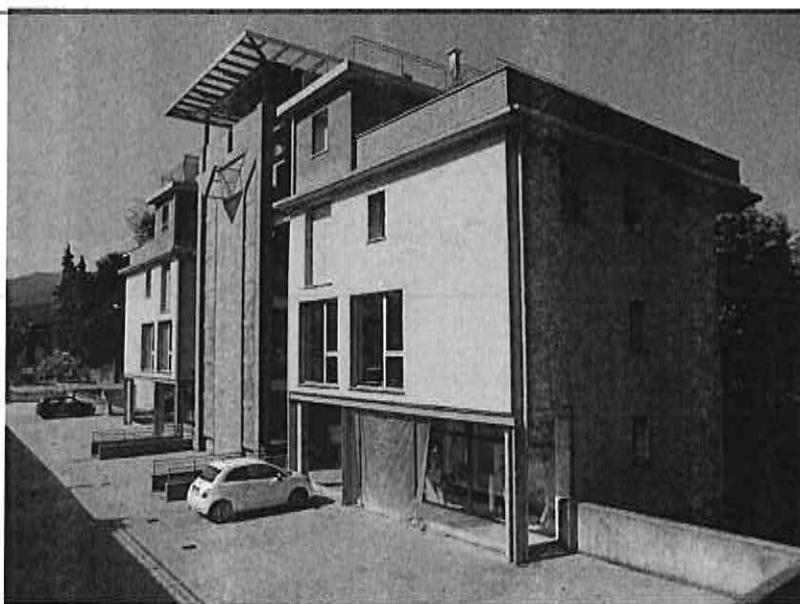

TRIBUNALE DI VARESE
ESECUZIONE FORZATA

contro

N. Gen. Rep. 000489/12 – LUINO (VA)



Giudice Dr. Nicola COSENTINO
Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie - G.I.V.G. - di Varese

ELABORATO PERITALE –LOTTO B
Luino (Varese) Via Sbarra

Tecnico incaricato : Arch. Angelo Monti
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese al N. 1365
iscritto all'Albo del Tribunale di Varese al N. 1144
C.F. MNTNGL66C10L682V-P.Iva 02492200122

con studio in Varese (Varese) via Speri Della Chiesa 18
telefono: +39 0332237579
cellulare: +39 3392671198
fax: +39 03321694343
email: angelo.monti2@tin.it

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - locale adibito a negozio per parrucchiera

- antibagno

- bagno

- balcone posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92,35**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a

con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc.

- Proprietà per

1/1

foglio 7 mappale **10475** subalterno **503**, categoria A/10, classe 2, composto da vani 4 vani, posto al piano T,

- rendita: Euro 1.198,18, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Allegato n. 001 - 1

(NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA RISPONDENZA IN QUANTO NON EFFETTUATO L'ACCESSO)

Coerenze: Nord: sub. 737; Est: sub. 502; Sud: sub. 502 e 559; Ovest: sub. 737

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

~~Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.~~

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da

(c.f.) (VA) il (intestataria della Società individuale) in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di - Euro 7.200,00 (settemiladuecento/00) oltre ad I.V.A. fino al 31.12.2012; - Euro 8.400,00 (ottomilaquattrocento/00) oltre ad I.V.A. per gli anni successivi stipulato in data 08/02/2012 con scadenza in 08/02/2018 registrato a LUINO in data 09/02/2012 ai nn. 215 serie 3

Allegato n. 001 - 2

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005
a favore di _____ (c.f. _____) con sede in _____ (VA), Piazza _____
contro _____ (c.f. _____) con sede in _____ (VA), Piazza _____,
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660
registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie 1V
trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.
Allegato comune n. 3

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamenti
a favore di _____ (C.F. _____) con
sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in _____ (MI) Piazza _____ - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
contro _____ (c.f. _____) con sede in _____ (VA) - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747
iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 21.200.000,00
importo capitale: Euro 10.600.000,00
Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1, 11 e 13 (lotti questi
contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13
è stato accollato alla Società _____ in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio
Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo, del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo
alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00
Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di _____ (C.F. _____) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. _____ - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro _____ (c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64
Allegato comune n. 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
 a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
 domicilio ipotecario eletto c/o avv. 5 - 33100 Udine (UD) - per il
 diritto di proprietà per la quota di 1/1,
 contro) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
 proprietà per la quota di 1/1,
 a firma di Tribunale di Udine (UD)
 in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
 iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
 importo ipoteca: Euro 28.000,00
 importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg.
 Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
 con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o
 5 - 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di
 1/1. **Allegato comune n. 8**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
 a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
 domicilio ipotecario eletto c/o Avv. 7 - 43100 Parma (PR) - per il
 diritto di proprietà per la quota di 1/1,
 contro) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
 proprietà per la quota di 1/1,
 a firma di Tribunale di Parma (PR)
 in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
 iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
 importo ipoteca: Euro 22.000,00
 importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
 a favore di con sede in Volta Mantovana (MN) - per il
 diritto di proprietà per la quota di 1/1
 contro con sede in Mesenzana (VA)
 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
 in data 06/07/2011 ai nn. di Repertorio 3842/2011
 trascritto a Varese (VA) in data 28/07/2011 ai nn. 14053 Reg. Gen. - 8548 Reg. Part.
Allegato comune n. 10

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
 a favore di nato il 29.12.1971 a Torino (TO) - per il
 diritto di proprietà per la quota di 1/1
 contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
 in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
 trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part. - **Allegato comune n. 11**

- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del **Signor** , quale titolare
 della **Ditta Individuale denominata** " (P.IVA
) con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00
 oltre interessi moratori dal dovuto saldo, nonchè alle successive spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stato possibile verificare la rispondenza in quanto non è stato effettuato l'accesso; è comunque riscontrabile dall'esterno che il balcone è stato realizzato con una forma diversa da quella autorizzata regolarizzabili mediante Pratica Edilizia in Sanatoria

Pratica Edilizia in Sanatoria: € 1.500,00

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stato possibile verificare la rispondenza in quanto non è stato effettuato l'accesso è comunque riscontrabile dall'esterno che il balcone è stato realizzato con una forma diversa da quella presente nella scheda catastale regolarizzabili mediante Variazione Catastale

Correzione della scheda catastale: € 300,00

Oneri totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.639,09
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 265,20
Spese per la gestione	€ 3.373,89
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.639,06

Allegato n. 001 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

....., con sede a Mesenzana (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA) in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981 trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

....., con sede in Luino (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di Notaio OLIVA Ezio in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746 trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. - **Allegato comune n. 13**

....., con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658 trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA -
INTEGRAZIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società**
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

Proprietà per la quota di 1/1 - derivante dalla Società
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

Proprietà per la quota di 1/1 - derivante dalla Società
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

Proprietà per la quota di 1/1 - derivante dalla Società
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali. albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI, ecc. intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564
Allegato comune n. 22

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008
Allegato comune n. 23

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di **Autorizzazione Paesistica** n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008
Allegato comune n. 24

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025
Allegato comune n. 25

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE all' Autorizzazione Paesistica** n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009
Allegato comune n. 26

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590
Allegato comune n. 27

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciato in data 21/05/2011- n. prot. 8965
Allegato comune n. 28

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE all'Autorizzazione Paesistica** n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987
Allegato comune n. 29

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615
Allegato comune n. 30

P.E. n. 6/2012 intestata a Società L'IDEA SRL. **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'** presentata in data 06/02/2012- n. prot. 2423

L'agibilità non è ancora stata rilasciata In data 08.02.2012 l'Ufficio Tecnico del Comune di Luino (VA) emana Comunicazione di Interruzione dei termini per il rilascio dell'agibilità degli immobili e la pratica viene sospesa per carenza dei requisiti necessari **Allegato n. 001 - 4**

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - locale adibito a negozio per parrucchiera

- antibagno

- bagno

- balcone posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **92,35**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a _____, con sede in _____ (VA) - Cod.Fisc. _____ - Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale **10475** subalterno **503**, categoria A/10, classe 2, composto da vani 4 vani, posto al piano T, -
rendita: Euro 1.198,18, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE (**NON È STATO POSSIBILE VERIFICARE LA RISPONDEZA IN QUANTO NON EFFETTUATO L'ACCESSO**)

Coerenze: Nord: sub. 737; Est: sub. 502; Sud: sub. 502 e 559; Ovest: sub. 737

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 3,00 m..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale netta	67,00	1,00	67,00
	Sup. reale lorda	79,10	1,00	79,10
Antibagno	Sup. reale netta	2,85	1,00	2,85
	Sup. reale lorda	3,25	1,00	3,25
Bagno	Sup. reale netta	3,75	1,00	3,75
	Sup. reale lorda	5,05	1,00	5,05
Balcone	Sup. reale netta	4,95	1,00	4,95
	Sup. reale lorda	4,95	0,30	1,49
	Sup. reale lorda	92,35		88,88
	Sup. reale netta	78,55		78,55

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai:

tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Pareti esterne:

materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Pavim. Esterna:

materiale: elementi autobloccanti/pietra, condizioni: ottime.

Pavim. Interna:

materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime.

Plafoni:

materiale: stabilitura, condizioni: ottime.

<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e antibagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli di raffrescamento ma non ci sono i deumidificatori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE, Ufficio Tecnico di LUINO (VA),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),

Camera di Commercio di Varese

Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	92,35	€ 250.000,00	€ 250.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 37.500,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.800,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 212.500,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 210.700,00

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Spari Della Chiesa 18 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1386

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 001 – LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDE CATASTALI - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE : Sig.ra
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 503
 4. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA): PRATICA EDILIZIA - Richiesta Certificato di Agibilita'
 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 001
-

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.
Composto da - ufficio
- antibagno
- bagno
posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60,20**
Identificato al catasto fabbricati: intestata a
con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. - Proprietà per 1/1
foglio 7 mappale **10475** subalterno **506**, categoria A/10, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano
1, - rendita: Euro 748,86, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 002 - 1**
Coerenze: Nord: vuoto su piano terra; Est: vuoto su piano terra; Sud: sub. 502; Ovest: sub. 507

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:	<p>residenziali/commerciali</p> <p>I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)</p> <p>Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travalia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.</p> <p>- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.</p> <p>Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.</p> <p>- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.</p>
Collegamenti pubblici (km):	autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' Arch. in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di - Euro 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate scadenti il giorno 1 (uno) di ogni mese a partire dal 01.07.2014 stipulato in data 04/06/2013 con scadenza in 30/06/2020.

In data 04.07.2012 è stato stipulato un CONTRATTO PRELIMINARE (che si allega) tra le Società l e l'ARCH, nel quale l' art. 2 recita "Entro e non oltre la data del 30.09.2013 l'Arch. avrà la possibilità, a sua insindacabile richiesta, di stipulare un contratto di affitto definitivo con valenza dal 01.07.2014 il cui testo qui allegato integralmente (allegato B) si approva fatto salvo disposizioni di legge variate".

In data 29.05.2013, con una Raccomandata a mano, l'Arch. chiede, ai sensi dell'art. 2 del Contratto Preliminare firmato in data 04.07.2012, di "esercitare l'opzione di stipula del Contratto definitivo di Locazione ad Uso Commerciale per gli immobili facenti parte del Centro Turistico Residenziale Vista Lago di proprietà dei".

~~In data 04.06.2013 viene stipulato un Contratto di Locazione ad uso Commerciale tra (Locatore) e l'ARCH. (Conduttore) nel quale l'art. 4 recita "Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.07.2014 al 30.06.2020..."~~

Questo contratto **NON RISULTA REGISTRATO**

Allegato n. 002 - 2

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005 a favore di (c.f.) con sede in (VA), Piazza li

contro (c.f.) con sede in (VA), Piazza a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA) in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660 registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie 1V trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.

Allegato comune n. 3

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento a favore di con sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in (MI) Piazza - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro (c.f.) con sede in (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA) in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747 iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part. importo ipoteca: Euro 21.200.000,00 importo capitale: Euro 10.600.000,00

Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13 è stato accollato alla Società in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo, del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00

Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. 6 - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64 **Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. A. Ramunni Piazza Matteotti ,11/16 - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg.
Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
(C.F.) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di
1/1. **Allegato comune n. 8**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Via , - 43100 Parma (PR) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) con sede in Volta Mantovana (MN) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 06/07/2011 ai nn. di Repertorio 3842/2011
trascritto a Varese (VA) in data 28/07/2011 ai nn. 14053 Reg. Gen. - 8548 Reg. Part.
Allegato comune n. 10

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) nato il / a (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

Allegato comune n. 11

- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del **Signor** quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** " (P.IVA
(/) con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00
oltre interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato aperto un passaggio tra la presente unità immobiliare e quella confinante (sub. 507) per permettere al conduttore di poter usufruire di tutti gli spazi senza dover uscire all'esterno. La scheda catastale tuttavia non è stata modificata quindi attraverso la ricostruzione della porzione di parete demolita si ritornerebbe facilmente alla situazione autorizzata. Se invece si volesse rimanere nella situazione attuale sarebbe necessario presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Luino una Pratica Edilizia di Sanatoria e correggere la scheda catastale accorpando le due unità immobiliari in un' unico subalterno regolarizzabili mediante

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 963,66
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 145,52
Spese per la gestione	€ 818,14
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.388,69

Allegato n. 002 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la
quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981
trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

con sede in Luino (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746
trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

„ con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658
trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

„ con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA -
INTEGRAZIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

„ con sede in Milano (MI) - c.f.
3 - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società**
„ con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

„ con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
1/1 - derivante dalla Società „ con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

„ con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
„ con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali. albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società. **Autorizzazione paesistica** ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società. **Autorizzazione paesistica** ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società. **Permesso di Costruire** presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società. **Autorizzazione paesistica** ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società. **Autorizzazione paesistica** ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società. **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società. **Autorizzazione paesistica** ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società. **Denuncia Inizio Attività** (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società. **Permesso di Costruire** presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciato in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - ufficio

- antibagno

- bagno

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **60,20**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a .. con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. (- Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale **10475** subalterno **506**, categoria A/10, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 748,86, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: vuoto su piano terra; Est: vuoto su piano terra; Sud: sub. 502; Ovest: sub. 507

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 2,70 m..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio	Sup. reale netta	42,00	1,00	42,00
	Sup. reale lorda	51,47	1,00	51,47
Antibagno	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
	Sup. reale lorda	3,48	1,00	3,48
Bagno	Sup. reale netta	3,85	1,00	3,85
	Sup. reale lorda	5,25	1,00	5,25
	Sup. reale lorda	60,20		60,20
	Sup. reale netta	48,85		48,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi autobloccanti/pietra, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e antibagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato rivestito in legno, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli di raffrescamento - sono presenti i deumidificatori ma sono di proprietà del conduttore, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,

Ufficio Tecnico di LUINO (VA),

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),

Camera di Commercio di Varese

Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

Valutazione corpi

8.3.

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	60,20	€ 115.000,00	€ 115.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 17.250,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.750,00
--	-------------

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Della Chiesa 16 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1365

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 002 – LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDE CATASTALI - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE : Arch.
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 506
 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 002
-

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moneucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' Arch. in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di - Euro 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate scadenti il giorno 1 (uno) di ogni mese a partire dal 01.07.2014 stipulato in data 04/06/2013 con scadenza in 30/06/2020.

In data 04.07.2012 è stato stipulato un CONTRATTO PRELIMINARE (che si allega) tra le Società e l'ARCH nel quale l' art. 2 recita "Entro e non oltre la data del 30.09.2013 l'Arch. avrà la possibilità, a sua insindacabile richiesta, di stipulare un contratto di affitto definitivo con valenza dal 01.07.2014 il cui testo qui allegato integralmente (allegato B) si approva fatto salvo disposizioni di legge variate".

In data 29.05.2013, con una Raccomandata a mano, l'Arch. chiede, ai sensi dell'art. 2 del Contratto Preliminare firmato in data 04.07.2012, di "esercitare l'opzione di stipula del Contratto definitivo di Locazione ad Uso Commerciale per gli immobili facenti parte del Centro Turistico Residenziale Vista Lago di proprietà del

In data 04.06.2013 viene stipulato un Contratto di Locazione ad uso Commerciale tra (Locatore) e l'ARCH. Conduttore) nel quale l'art. 4 recita "Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.07.2014 al 30.06.2020..."

Questo contratto NON RISULTA REGISTRATO

Allegato n. 003 - 2

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005
a favore di (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza Crivelli Serbelloni. 1
contro (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza Libertà, 9
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660
registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie 1V
trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.

Allegato comune n. 3

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
a favore di C.F. () con
sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) Piazza - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Luino (VA) - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747
iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 21.200.000,00
importo capitale: Euro 10.600.000,00

Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13 è stato accollato alla Società in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo. del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00.

Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64

Allegato comune n. 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86

Allegato comune n. 7

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part.
per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
(c.f.) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Allegato comune n. 8

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. - 43100 Parma (PR) - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00

Allegato comune n. 9

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) con sede in Volta Mantovana (MN) - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 06/07/2011 ai nn. di Repertorio 3842/2011
trascritto a Varese (VA) in data 28/07/2011 ai nn. 14053 Reg. Gen. - 8548 Reg. Part.

Allegato comune n. 10

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) nato il a (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

Allegato comune n. 11

- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del **Signor** quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** (P.IVA
con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00 oltre
interessi moratori dal dovuto saldo, nonchè alle successive spese

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: E' stato aperto un passaggio tra la presente unità immobiliare e quella confinante (sub. 506) per permettere al conduttore di poter usufruire di tutti gli spazi senza dover uscire all'esterno. La scheda catastale tuttavia non è stata modificata quindi attraverso la ricostruzione della porzione di parete demolita si ritornerebbe facilmente alla situazione autorizzata. Se invece si volesse rimanere nella situazione attuale sarebbe necessario presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Luino una Pratica Edilizia di Sanatoria e correggere la scheda catastale accorpando le due unità immobiliari in un' unico subalterno

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Non è stata aggiornata la scheda catastale che non riporta l'apertura di una finestra così come autorizzato attraverso la D.I.A. asseverata n. 38/2011 del 19.07.2011 regolarizzabili mediante Aggiornamento Scheda Catastale
Aggiornamento Scheda Catastale: € 300,00
Oneri totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 723,97
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 148,68
Spese per la gestione	€ 575,29
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 976,97

Allegato n. 003 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. per il diritto di Proprietà per la
quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981
trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

con sede in Luino (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746
trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658
trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA -
INTEGRAZIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società MAREOL
S.R.L.** con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
1/1 - derivante dalla Società con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali, albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società I

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società I

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società I

Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciata in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società I

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciata in data 08.02.2008 intestata a Società I

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società I

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società I

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società I

Denuncia inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società I

Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciata in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

Descrizione **ufficio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ufficio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - ufficio

- antibagno
- bagno
- balcone

posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **63,40**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. _____ - Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale 10475 subalterno 507, categoria A/10, classe 2, composto da vani 2,5 vani, posto al piano 1, - rendita: Euro 748,86, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: vuoto su piano terra; Est: sub. 506; Sud: sub. 502 e sub. 527; Ovest: vuoto su piano terra

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 2,70 m..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio	Sup. reale netta	41,00	1,00	41,00
	Sup. reale lorda	48,25	1,00	48,25
Antibagno	Sup. reale netta	2,95	1,00	2,95
	Sup. reale lorda	3,38	1,00	3,38
Bagno	Sup. reale netta	3,76	1,00	3,76
	Sup. reale lorda	5,12	1,00	5,12
Balcone	Sup. reale lorda	6,65	0,30	2,00
	Sup. reale netta	6,65	1,00	6,65
	Sup. reale lorda	63,40		58,75
	Sup. reale netta	54,36		54,36

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: ottime.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: elementi autobloccanti/pietra, condizioni: ottime.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime.
<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e antibagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: ottime.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: blindato rivestito in legno, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli di raffrescamento - sono presenti i deumidificatori ma sono di proprietà del conduttore, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,
Ufficio Tecnico di LUINO (VA),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),
Camera di Commercio di Varese
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	ufficio	63,40	€ 113.000,00	€ 113.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 16.950,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 96.050,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 95.750,00

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Della Chiesa 16 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1365

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 003 - LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE : /
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 507
 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 003
-

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 004**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.
Composto da - Box singolo
posto al piano primo sotterraneo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,80**
Identificato al catasto fabbricati:
intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. _____ - Proprietà per 1/1
foglio 7 mappale **10475** subalterno **519**, categoria C/6, classe 12, composto da vani 18 mq, posto al piano S1,
- rendita: Euro 81,81, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 004 - 1**
Coerenze: Nord: sub. 502; Est: sub. 551; Sud: sub. 518; Ovest: sub. 502

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.
- Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' / in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di - Euro 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate scadenti il giorno 1 (uno) di ogni mese a partire dal 01.07.2014 stipulato in data 04/06/2013 con scadenza in 30/06/2020.

In data **04.07.2012** è stato stipulato un CONTRATTO PRELIMINARE (che si allega) tra le Società / nel quale l' art. 2 recita "Entro e non oltre la data del 30.09.2013 l' / avrà la possibilità, a sua insindacabile richiesta, di stipulare un contratto di affitto definitivo con valenza dal 01.07.2014 il cui testo qui allegato integralmente (allegato B) si approva fatto salvo disposizioni di legge variate".

In data **29.05.2013**, con una Raccomandata a mano, / chiede, ai sensi dell'art. 2 del Contratto Preliminare firmato in data 04.07.2012, di "esercitare l'opzione di stipula del Contratto definitivo di Locazione ad Uso Commerciale per gli immobili facenti parte del Centro Turistico Residenziale Vista Lago di proprietà del /".

In data **04.06.2013** viene stipulato un Contratto di Locazione ad uso Commerciale tra (Locatore) e l' / (Conduttore) nel quale l'art. 4 recita "Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.07.2014 al 30.06.2020..."

Questo contratto **NON RISULTA REGISTRATO**

Allegato n. 004 - 2

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005
a favore di / (c.f. /) con sede in Luino (VA), Piazza

contro / (c.f. /) con sede in Luino (VA), Piazza Libertà, 9
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660
registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie IV
trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.

Allegato comune n. 3

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
a favore di / C.F. / con
sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) Piazza / - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
contro / (c.f. /) con sede in Luino (VA) - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747
iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 21.200.000,00
importo capitale: Euro 10.600.000,00

Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13 è stato accollato alla Società / in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo, del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00.

Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64 **Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg.
Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
(c.f.) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di
1/1. **Allegato comune n. 8**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. - 43100 Parma (PR) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) con sede in Volta Mantovana (MN) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 06/07/2011 ai nn. di Repertorio 3842/2011
trascritto a Varese (VA) in data 28/07/2011 ai nn. 14053 Reg. Gen. - 8548 Reg. Part.
Allegato comune n. 10

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) nato il a' (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

Allegato comune n. 11

- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del **Signor** quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** (P.IVA
) con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00
oltre interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 53,96
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 14,62
Spese per la gestione	€ 39,34
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 42,86

Allegato n. 004 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la
quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981
trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

Precedenti proprietari:

6.2

con sede in Luino (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746
trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658
trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

....., con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA -
INTEGRAZIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

....., con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

....., con sede in Milano (MI) - c.f.
- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società MAREOL**
S.R.L. con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
1/1 - derivante dalla Società con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.

proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

..... con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
..... con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

..... con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali, albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in
Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n.
prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e
parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex
area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n.
prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciato in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

Descrizione **box singolo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di box singolo sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - Box singolo

posto al piano primo sotterraneo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **20,80**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. - Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale **10475** subalterno **519**, categoria C/6, classe 12, composto da vani 18 mq, posto al piano S1, -
rendita: Euro 81,81, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: sub. 502; Est: sub. 551; Sud: sub. 518; Ovest: sub. 502

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 2,80 m..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Box singolo	Sup. reale lorda	20,80	1,00	20,80
	Sup. reale netta	17,90	1,00	17,90
	Sup. reale lorda	20,80		20,80
	Sup. reale netta	17,90		17,90

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: ottime.
Plafoni: materiale: travi prefabbricate in cls a vista, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,
Ufficio Tecnico di LUINO (VA),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),
Camera di Commercio di Varese
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	box singolo	20,80	€ 24.000,00	€ 24.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 20.400,00
--	-------------

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Delle Chiese 18 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1366

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 004 – LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE : /
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 519
 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 004
-

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 005**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.
Composto da - Cantina
posto al piano primo sotterraneo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 9,90
Identificato al catasto fabbricati:
intestata a con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. - Proprietà per 1/1
foglio 7 mappale 10475 subalterno 557, categoria C/2, classe 7, composto da vani 9 mq, posto al piano S1, -
rendita: Euro 19,99, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE Allegato n. 005 - 1
Coerenze: Nord: sub. 502; Est: sub. 558; Sud: sub. 516; Ovest: sub. 502

Il subalterno n. 557 (ora cantina) deriva dal frazionamento del sub. originale n. 517 (dal quale derivano il n. 557, appunto, ed il n. 558 ora accorpato al locale caldaia condominiale)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall' / in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di - Euro 6.000,00 (seimila/00) da pagarsi in rate mensili anticipate scadenti il giorno 1 (uno) di ogni mese a partire dal 01.07.2014 stipulato in data 04/06/2013 con scadenza in 30/06/2020.

In data ~~04.07.2012~~ è stato stipulato un CONTRATTO PRELIMINARE (che si allega) tra le Società / , nel quale l' art. 2 recita "Entro e non oltre la data del 30.09.2013 , / avrà la possibilità, a sua insindacabile richiesta, di stipulare un contratto di affitto definitivo con valenza dal 01.07.2014 il cui testo qui allegato integralmente (allegato B) si approva fatto salvo disposizioni di legge variate".

In data 29.05.2013, con una Raccomandata a mano, / chiede, ai sensi dell'art. 2 del Contratto Preliminare firmato in data 04.07.2012, di "esercitare l'opzione di stipula del Contratto definitivo di Locazione ad Uso Commerciale per gli immobili facenti parte del Centro Turistico Residenziale Vista Lago di proprietà del

~~In data 04.06.2013 viene stipulato un Contratto di Locazione ad uso Commerciale tra (Locatore) e (Conduttore) nel quale l'art. 4 recita "Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal 01.07.2014 al 30.06.2020..."~~

Questo contratto NON RISULTA REGISTRATO

Allegato n. 005 - 2

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005

a favore di (c.f. /) con sede in Luino (VA), Piazza /

contro (c.f. /) con sede in Luino (VA), Piazza Libertà, 9

a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660

registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie 1V

trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.

Allegato comune n. 3

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

a favore di / (C.F. /) con

sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) Piazza / - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro / (c.f. /) con sede in Luino (VA) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1,

a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747

iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 21.200.000,00

importo capitale: Euro 10.600.000,00

Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13 è stato accollato alla Società / in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo, del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00.

Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. A - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64 **Allegato comune n. 6**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. A - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part.
per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
, (c.f.) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Allegato comune n. 8

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. A - 43100 Parma (PR) - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di _____ (c.f. _____) con sede in Volta Mantovana (MN) - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1
contro _____ c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 06/07/2011 ai nn. di Repertorio 3842/2011
trascritto a Varese (VA) in data 28/07/2011 ai nn. 14053 Reg. Gen. - 8548 Reg. Part.
Allegato comune n. 10

**Questo PIGNORAMENTO va a "colpire" tra gli altri il sub. n. 517 che è stato frazionato
andando a creare i sub. n. 557 e n. 558**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di _____ (c.f. _____) nato il 29.12.1971 a Torino (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro _____ c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.

Allegato comune n. 11

- Questo PIGNORAMENTO viene trascritto a Favore del **Signor** _____ quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** _____ (P.IVA
_____)
con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00 oltre
interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 48,65
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 13,16
Spese per la gestione	€ 35,49
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 43,93

Allegato n. 005 - 3

6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

_____ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. _____ per il diritto di Proprietà per la
quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981
trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

..... con sede in Luino (VA) - c.f. (..... - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio OLIVA Ezio
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746
trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

... con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658
trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA -
INTEGRAZIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di
Proprietà per la quota di 1/1
proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602
trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

..... con sede in Milano (MI) - c.f.
- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società** I
con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
1/1 - derivante dalla Società con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.
5 -
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

..... con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

..... con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali, albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società
Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società .
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciato in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - Cantina

posto al piano primo sotterraneo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,90**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. _____ Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale 10475 subalterno 557, categoria C/2, classe 7, 9 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 19,99, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: sub. 502; Est: sub. 558; Sud: sub. 516; Ovest: sub. 502

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Il subalterno n. 557 (ora cantina) deriva dal frazionamento del sub. originale n. 517 (dal quale derivano il n. 557, appunto, ed il n. 558 ora accorpato al locale caldaia)

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	9,90	0,25	2,47
	Sup. reale netta	8,60	1,00	8,60
	Sup. reale lorda	9,90		2,47
	Sup. reale netta	8,60		8,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: ottime.

Plafoni: materiale: travi prefabbricate in cls a vista, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,
Ufficio Tecnico di LUINO (VA),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),
Camera di Commercio di Varese
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	9,9	€ 5.000,00	€ 5.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 750,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 4.250,00

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Della Chiesa 18 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1366

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 005 – LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 557
 4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 005
-

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 006**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.
Composto da – Cantina - **ACCORPATO AL LOCALE CALDAIA CONDOMINIALE**
posto al piano primo sotterraneo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,90**
Identificato al catasto fabbricati:
intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc _____ - Proprietà per 1/1
foglio 7 mappale **10475** subalterno **558**, categoria C/2, classe 7, 9 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro
19,99, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 006 - I**
Coerenze: Nord: sub. 502; Est: sub. 545 e sub. 546; Sud: sub. 516; Ovest: sub. 557

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da **ACCORPATO AL LOCALE CALDAIA DEL CONDOMINIO**

Il subalterno n. 558 deriva dal frazionamento del sub. originale n. 517 (dal quale derivano il n. 558, appunto, ed il n. 557 ora cantina). Tale subalterno è ancora di proprietà della Società IL PILASTRO SRL ma **INVENDIBILE** in quanto appunto "dotazione" condominiale.

L'amministratore ha riferito che alla fine dei lavori edili di tutto il comparto-condominio tale subalterno diventerà a tutti gli effetti ente comune.

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005

a favore di (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza

contro (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza Libertà, 9

a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660

registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie 1V

trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.

Allegato comune n. 3

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:*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento

a favore di (C.F.) con

sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) Piazza Meda, 4 - per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1,

contro (c.f.) con sede in Luino (VA) - per il diritto di proprietà per la

quota di 1/1,

a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747

iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 21.200.000,00

importo capitale: Euro 10.600.000,00

Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13 è stato accollato alla Società

in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo. del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00.

Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo

a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con

domicilio ipotecario eletto c/o avv. - 33100 Udine (UD) - per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1,

contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1,

a firma di Tribunale di Udine (UD)

in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721

iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.

importo ipoteca: Euro 50.000,00

importo capitale: Euro 26.791,64

Allegato comune n. 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di _____ (C.F. _____) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. _____ - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro _____ (c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg. Part.
per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la _____
(c.f. _____) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv. _____
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
Allegato comune n. 8

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di _____ (C.F. _____) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. _____ - 43100 Parma (PR) - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1,
contro _____ (c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di _____ (c.f. _____) con sede in Volta Mantovana (MN) - per il diritto
di proprietà per la quota di 1/1
contro _____ (c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 06/07/2011 ai nn. di Repertorio 3842/2011
trascritto a Varese (VA) in data 28/07/2011 ai nn. 14053 Reg. Gen. - 8548 Reg. Part.
Allegato comune n. 10

**Questo PIGNORAMENTO va a "colpire" tra gli altri il sub. n. 517 che è stato frazionato
andando a creare i sub. n. 557 e n. 558**

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di _____ (c.f. _____) nato il 29.12.1971 a Torino (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro _____ (c.f. _____) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.
Allegato comune n. 11

- Questo PIGNORAMENTO viene trascritto a Favore del _____ quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** _____ (P.IVA _____)
(_____ con sede a Gallarate (VA) in Via _____ per la somma di Euro 104.984,00 oltre
interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità*

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

con sede a Mesenzana (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA) in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981 trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

con sede in Luino (VA) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio OLIVA Ezio in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746 trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658 trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - INTEGRAZIONE** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602 trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602 trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

..... con sede in Milano (MI) - c.f.
- per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società**
..... con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
1/1 - derivante dalla Societ. con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

..... con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
..... con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

..... con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali, albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società I
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società I
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società
Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciata in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

Descrizione **cantina** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di cantina sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da – Cantina – **ACCORPATO AL LOCALE CALDAIA CONDOMINIALE**

posto al piano primo sotterraneo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **9,90**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. _____ - Proprietà per 1/1

foglio 7 mappate **10475** subalterno **558**, categoria **C/2**, classe **7**, **9** mq, posto al piano **S1**, - rendita: Euro **19,99**, - registrata all'UTE con la scheda **PRESENTE**

Coerenze: Nord: sub. 502; Est: sub. 545 e sub. 546; Sud: sub. 516; Ovest: sub. 557

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 2,40 m.

Il subalterno n. 558 (ora accorpato al locale caldaia) deriva dal frazionamento del sub. originale n. 517 (dal quale derivano il n. 558, appunto, ed il n. 557 ora cantina). Tale subalterno è ancora di proprietà della Società IL PILASTRO SRL ma INVENDIBILE in quanto appunto "dotazione" condominiale.

L'amministratore ha riferito che alla fine dei lavori edili di tutto il comparto-condominio tale subalterno diventerà a tutti gli effetti ente comune.

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cantina	Sup. reale lorda	9,90	0,25	2,47
	Sup. reale netta	8,60	1,00	8,60
	Sup. reale lorda	9,90		2,47
	Sup. reale netta	8,60		8,60

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.
Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di blocchi di cls vibrato, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: ottime.
Pavim. Interna: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: ottime.
Plafoni: materiale: travi prefabbricate in cls a vista, condizioni: buone.

Impianti:

Elettrico: tipologia: con canaline a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispetto delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,
Ufficio Tecnico di LUINO (VA),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),
Camera di Commercio di Varese
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	cantina	9,90	€ 0,00	€ 0,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 0,00
--	--------

Il subalterno n. 558 deriva dal frazionamento del sub. originale n. 517 (dal quale derivano il n. 558, appunto, ed il n. 557 ora cantina). Tale subalterno è ancora di proprietà della Società IL PILASTRO SRL ma INVENDIBILE in quanto appunto "dotazione" condominiale.

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Della Chiesa 18 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1365

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 006 – LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
 2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 006
-

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 007**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - open space dedicato a pizzeria e zona bar

- antibagno

- bagno

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **83,87**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a 1

con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. 1

- Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale 10475 subalterno 559, categoria C/1, classe 10, 68 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1092,20, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Allegato n. 007 - 1

Coerenze: Nord: sub. 503; Est: sub. 502; Sud: sub. 560; Ovest: mapp. 10671

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da (c.f. nata a a (KR) il
intestatario della Società individuale ' in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 a partire dal
01.10.2011 per l'importo di Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) oltre ad I.V.A. per i primi due anni; -
Euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre ad I.V.A. per gli anni successivi
stipulato in data 22/07/2011 con scadenza in 30/09/2017
registrato a Luino (VA) in data 04/08/2011 ai nn. 1184 mod. 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Allegato n. 007 - 2

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:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005
a favore di (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza
contro (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza Libertà, 9
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660
registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie IV
trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.
Allegato comune n. 3

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
a favore di (C.F.) con
sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) Piazza Meda, 4 - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Luino (VA) - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747
iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 21.200.000,00
importo capitale: Euro 10.600.000,00
Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi
contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13
è stato accollato alla Società in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio
Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo, del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo
alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00.
Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1.
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64
Allegato comune n. 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. , - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg.
Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di
1/1. **Allegato comune n. 8**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. (- 43100 Parma (PR) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro c.f. con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di) nato il a (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.
Allegato comune n. 11
- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del Signor quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** (P.IVA
con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00
oltre interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.605,57
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 255,00
Spese per la gestione	€ 1.350,57
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 3.393,06

Allegato n. 007 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

..... con sede a Mesenzana (VA) - c.f. (...) - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA) in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981 trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

..... con sede in Luino (VA) - c.f. (...) - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio OLIVA Ezio in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746 trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. (...) - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658 trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

..... on sede in Milano (MI) - c.f. (...) - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - INTEGRAZIONE** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602 trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

..... con sede in Milano (MI) - c.f. (...) - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602 trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

3 - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società** con sede in Milano (MI) - c.f.
con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

1/1 - derivante dalla Società con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali, albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società
Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciata in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

P.E. n. 76/2011 per lavori di realizzazione diversa distribuzione degli spazi interni per la formazione di pizzeria e bar, presso la porzione di immobile sita in Via Sbarra snc, identificata al mappale n. 10475 sub. 559-560, Fg. 7/LU intestata a

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19 L. 07.08.1990 n. 241 presentata in data 22/11/2011- n. prot. 20024

L'Agibilità non è ancora stata rilasciata

In data 24.11.2011 l'Ufficio Tecnico del Comune di Luino (VA) emana Divieto di prosecuzione dell'attività con invito alla conformazione della SCIA indirizzato alla Società, che in data 12.12.2011 Prot. 21355 e in data 20.12.2011 Prot. 21930 provvede a presentare presso lo stesso Ufficio Tecnico la

documentazione richiesta. **Allegato n. 007 - 4**

P.E. n. 59/2011 intestata a IL PILASTRO SRL. **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'** presentata in data 31/12/2013- n. prot. 22650

L'Agibilità non è ancora stata rilasciata. In data 10.01.2012 l'Ufficio Tecnico del Comune di Luino (VA) emana Comunicazione di Interruzione dei termini per il rilascio dell'agibilità degli immobili e la pratica viene sospesa per carenza dei requisiti necessari **Allegato n. 007 - 5**

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - open space dedicato a pizzeria e zona bar

- antibagno

- bagno

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 83,87

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. (..... - Proprietà per 1/1

foglio 7 mappale 10475 subalterno 559, categoria C/1, classe 10, composto da vani 68 mq, posto al piano T, -
rendita: Euro 1092,20, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: sub. 503; Est: sub. 502; Sud: sub. 560; Ovest: mapp. 10671

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 3,00 m..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Open space dedicato a pizzeria e zona bar	Sup. reale netta	68,83	1,00	68,83
	Sup. reale lorda	75,55	1,00	75,55
Antibagno	Sup. reale netta	2,79	1,00	2,79
	Sup. reale lorda	3,38	1,00	3,38
Bagno	Sup. reale netta	3,54	1,00	3,54
	Sup. reale lorda	4,94	1,00	4,94
	Sup. reale lorda	83,87		83,87
	Sup. reale netta	75,16		75,16

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: elementi autobloccanti/pietra, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime.

Plafoni: materiale: stabilitura e parti controsoffittate in cartongesso, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: bagno e antibagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: ottime.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime.

Impianti:

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli di raffrescamento - non sono presenti i deumidificatori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;

condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;

condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,
Ufficio Tecnico di LUINO (VA),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),
Camera di Commercio di Varese
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	83,87	€ 240.000,00	€ 240.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 36.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in
cui si trova:

€ 204.000,00

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Della Chiesa 18 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1365

Varese, 05 febbraio 2014

Elenco allegati IMMOBILE 007 – LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE : 1
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 559
 4. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA): PRATICA EDILIZIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ed integrazioni
 5. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA): PRATICA EDILIZIA - Richiesta Certificato di Agibilità
 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 007
-

**Beni in Luino (Varese) Via L. Sbarra
Immobile 008**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.
Composto da - open space dedicato a pizzeria
- cucina
- ripostiglio
- antibagno
- bagno
- aiuola esterna

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **133,65**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. _____ - Proprietà per 1/1
foglio 7 mappale 10475 subalterno 560, categoria C/1, classe 10, composto da vani 97 mq, posto al piano T, -
rendita: Euro 1558,00, - registrata all'UTE con la scheda PRESENTE **Allegato n. 008 - 1**
Coerenze: Nord: sub. 559e 502; Est: sub. 502; Sud: sub. 502; Ovest: mapp. 10671

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: semicentrale residenziale (di pregio) a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi della zona: farmacie (buono), biblioteca (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), scuola materna (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), ospedali (buono), supermercato (buono).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/commerciali

I principali centri limitrofi sono: Comune di Maccagno, Confederazione Svizzera (Canton Ticino)

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: La passeggiata, tra il verde rigoglioso di ville e giardini, è punteggiata di ampie visuali panoramiche sul lago Maggiore, di cui si abbracciano i principali luoghi geografici: sulla riva lombarda, a dominio del golfo di Luino, la Canonica di Bedero (dal sec. XII fu cuore della pieve rustica della Valtravaglia) dietro la quale si allungano la rocca di Caldè (era presidio militare della castellanza di Travaglia) e la cresta del Cuvignone, sopra Laveno; a sud, il golfo Borromeo col monte Mottarone preceduto dalla punta della Castagnola di Pallanza; di fronte, i castelli di Cannero (isolotti fortificati dal sec. XV); a nord, Maccagno, Cannobio e il bacino svizzero.

- Il Laghetto di Moncucco è una passeggiata alle porte di Luino per scoprire e conoscere un vero scrigno della natura, un piccolo angolo incastonato nella brughiera immerso nel verde e offre al visitato un aspetto naturalistico molto interessante e insolito.

Le attrazioni storiche presenti sono: Le tracce medievali restituiscono testimonianza di un insediamento urbano che, tra i secc. XI -XII (chiesa di S. Pietro) e il sec. XIII. Nel '300 lo sviluppo edilizio interessò particolarmente il nucleo di piazza S. Francesco, mentre la costruzione della nuova chiesa parrocchiale nel cuore del paese (dal '500) e le riforme promosse dal '600 dai feudatari (Marliani, poi Crivelli) determinarono l'assetto viario definitivo, impostato su una contrada di carattere popolare (via "dei mercanti", con sbocco al porto) e una signorile, o "dell'ufficio", con palazzetti nobiliari.

- Mercato: Per ottenere l'apertura di un mercato, già nel lontano 1475, a Luino vi era stato un tentativo ad opera del feudatario luinese Giovanni Rusca, ma i 'Maestri' delle entrate ducali avevano espresso parere sfavorevole. Tra il 1535 e il 1541 per servizi resi al Sacro Romano Impero, Giacomo Mandelli Signore del piccolo feudo di Maccagno, ottenne la concessione al mercato settimanale e concesse a Luino che il mercato si tenesse a settimane alterne tra Luino e Maccagno. I Conti Rusca di Luino, pochi anni dopo, prendono contatto col Conte Giacomo Mandelli, affinché interponga i suoi buoni uffici presso l'Imperatore Carlo V e conceda anche al loro borgo un uguale privilegio. Il Conte Giacomo appoggia la petizione e il 5 settembre 1541, l'imperatore decreta che anche a Luino si possa tenere mercato di bestiame, cereali, prodotti vari. Il mercato si tiene tutt'oggi nel centro della città e conta ben 374 bancarelle di vendita.

Collegamenti pubblici (km): autobus, ferrovia (2), porto (1).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da _____ (c.f. _____) nata a _____ (KR) il _____ intestataria della Società individuale _____ in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 a partire dal 01.10.2011 per l'importo di Euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) oltre ad I.V.A. per i primi due anni; - Euro 19.200,00 (diciannovemiladuecento/00) oltre ad I.V.A. per gli anni successivi stipulato in data 22/07/2011 con scadenza in 30/09/2017 registrato a Luino (VA) in data 04/08/2011 ai nn. 1184 mod. 3.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento

Allegato n. 007 - 2

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Convenzione Urbanistica ex art. 28 Legge 1150/42 - ex 46 L.R. 12/2005
a favore di (c.f.) con sede in Luino (VA), Piazza

contro (c.f.) con sede in Luino (VA),
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)

in data 22/10/2007 ai nn. di Repertorio 110660

registrato a Gallarate (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 63 Serie 1V

trascritto a Varese (VA) in data 23/10/2007 ai nn. 25940 Reg. Gen. - 14966 Reg. Part.

Allegato comune n. 3

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:

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (annonata) derivante da Concessione a garanzia di finanziamento
a favore di (C.F.) con
sede in Milano (MI) - domicilio ipotecario eletto in Milano (MI) per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Luino (VA) - per il diritto di proprietà per la
quota di 1/1,
a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA)
in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107411/10747
iscritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6343 Reg. Gen. - 1266 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 21.200.000,00
importo capitale: Euro 10.600.000,00

Allegato comune n. 4

L'ipoteca è stata successivamente frazionata in più lotti, tra cui i Lotti 1,11 e 13 (lotti questi
contenenti gli immobili in oggetto siti a Luino (VA) il cui debito relativo ai predetti Lotti 1, 11 e 13
è stato accollato alla Società) in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio
Ezio Oliva con sede in Somma Lombardo, del 07.12.2010 Rep. N. 113784/14981, debito residuo
alla data dell'atto pari ad Euro 575.000,00.

Allegato comune n. 5

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. , 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 06/12/2011 ai nn. di Repertorio 2721
iscritto a Varese (VA) in data 21/12/2011 ai nn. 22905 Reg. Gen. - 4675 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 26.791,64

Allegato comune n. 6

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Udine (UD) con
domicilio ipotecario eletto c/o avv. - 33100 Udine (UD) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Udine (UD)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 2119/2012
iscritto a Varese (VA) in data 21/09/2012 ai nn. 15335 Reg. Gen. - 2278 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 28.000,00
importo capitale: Euro 18.739,86 **Allegato comune n. 7**

Questa Ipoteca è stata **REISCRITTA** in data 16.11.2012 ai numeri 18736 Reg. Gen. - 2745 Reg.
Part. per errata indicazione della parte a FAVORE che risulta essere la
(c.f.) con sede a Udine (UD) con domicilio ipotecario eletto c/o Avv.
- 33100 Udine (UD) - per il diritto di proprietà per la quota di
1/1. **Allegato comune n. 8**

Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo
a favore di (C.F.) con sede a Felino (PR) con
domicilio ipotecario eletto c/o Avv. - 43100 Parma (PR) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1,
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA) - per il diritto di
proprietà per la quota di 1/1,
a firma di Tribunale di Parma (PR)
in data 27/08/2012 ai nn. di Repertorio 3857/2012
iscritto a Varese (VA) in data 03/10/2012 ai nn. 16209 Reg. Gen. - 2380 Reg. Part.
importo ipoteca: Euro 22.000,00
importo capitale: Euro 10.850,00 **Allegato comune n. 9**

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare
a favore di (c.f.) nato il : a (TO) - per il
diritto di proprietà per la quota di 1/1
contro (c.f.) con sede in Mesenzana (VA)
a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Varese (VA)
in data 04/09/2012 ai nn. di Repertorio 4578
trascritto a Varese (VA) in data 21/11/2012 ai nn. 19038 Reg. Gen. - 13203 Reg. Part.
Allegato comune n. 11

- Questo **PIGNORAMENTO** viene trascritto a Favore del **Signor** quale titolare
della **Ditta Individuale denominata** (P.IVA
con sede a Gallarate (VA) in Via Ambrosoli, 1 per la somma di Euro 104.984,00
oltre interessi moratori dal dovuto saldo, nonché alle successive spese

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Nessuna difformità

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: L'attuale aiuola esterna è identificata
nella scheda catastale come portico
Regolarizzabili mediante Aggiornamento Scheda Catastale
Aggiornamento Scheda Catastale: € 300,00
Oneri totali: € 300,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 1.677,58
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	
Spese di proprietà	€ 356,86
Spese per la gestione	€ 1.320,72
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.100,40

Allegato n. 008 - 3

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

_____ con sede a Mesenzana (VA) - c.f. _____ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 07/12/2010 ad oggi in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio OLIVA Ezio con sede in Somma Lombardo (VA) in data 07/12/2010 ai nn. di Repertorio 113784/14981 trascritto a Varese (VA) in data 04/01/2011 ai nn. 86 Reg. Gen. - 47 Reg. Part. **Allegato comune n. 12**

6.2 Precedenti proprietari:

_____ con sede in Luino (VA) - c.f. _____ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 15/03/2006 al 07/12/2010 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio OLIVA Ezio in data 15/03/2006 ai nn. di Repertorio 107410/10746 trascritto a Varese (VA) in data 17/03/2006 ai nn. 6342 Reg. Gen. - 3610 Reg. Part. **Allegato comune n. 13**

_____ con sede in Milano (MI) - c.f. _____ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 04/12/2003 ai nn. di Repertorio 40826/17658 trascritto a Varese (VA) in data 29/12/2003 ai nn. 29021 Reg. Gen. - 18261 Reg. Part. **Allegato comune n. 14**

_____ con sede in Milano (MI) - c.f. _____ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - INTEGRAZIONE** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602 trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33680 Reg. Gen. - 19337 Reg. Part. **Allegato comune n. 15**

_____ con sede in Milano (MI) - c.f. _____ - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 proprietario dal 04/12/2003 al 15/03/2006 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA - CONFERMA** a firma di Notaio CANTÙ Cesare in data 27/10/2005 ai nn. di Repertorio 46080/21602 trascritto a Varese (VA) in data 23/11/2005 ai nn. 33681 Reg. Gen. - 19338 Reg. Part. **Allegato comune n. 16**

con sede in Milano (MI) - c.f.
53 - per il diritto di Proprietà per la quota di 1/1 - **Incorporazione della Società**
con sede in Milano (MI)
proprietario dal 29/03/2001 al 04/12/2003 in forza di **ATTO DI FUSIONE**
a firma di Notaio CANTÙ Cesare
in data 29/03/2001 ai nn. di Repertorio 33434/12198
trascritto a Varese (VA) in data 28/04/2001 ai nn. 7120 Reg. Gen. - 4644 Reg. Part. **Allegato comune n. 17**

con sede in Milano (MI) - c.f. - per il diritto di Proprietà per la quota di
1/1 - derivante dalla Società con sede in Busto Arsizio (VA) - c.f.
proprietario dal 07/11/1994 al 29/03/2001 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 07/11/1994 ai nn. di Repertorio 19091
trascritto a Varese (VA) in data 02/12/1994 ai nn. 16525 Reg. Gen. - 11293 Reg. Part. **Allegato comune n. 18**

con sede in Busto Arsizio (VA) - derivante dalla Società
con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 23/11/1984 al 07/11/1994 in forza di atto di **TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'**
a firma di Notaio NOVARA Marco con sede in Castellanza (VA)
in data 23/11/1984 ai nn. di Repertorio 1313
trascritto a Varese (VA) in data 18/12/1984 ai nn. 13905 Reg. Gen. - 10946 Reg. Part. **Allegato comune n. 19**

con sede in Busto Arsizio (MI)
proprietario dal 07/05/1969 al 23/11/1984 in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA**
a firma di Notaio LAPIDARI Emilio con sede in Milano (MI)
in data 07/05/1969 ai nn. di Repertorio 570306/11452
trascritto a Varese (VA) in data 24/05/1969 ai nn. 4697 Reg. Gen. - 3942 Reg. Part.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 50/2006 per lavori di Realizzazione di edifici residenziali, albergo e uffici, relativi al Piano Attuativo in Zona speciale Z2 "Ex Area Borri" intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 28/09/2006- n. prot. 16573 rilasciata in data 28/10/2006- n. prot. 2429 **Allegato comune n. 20**

P.E. n. 77/2007 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, direzionale, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 18/12/2007 **Allegato comune n. 21**

P.E. n. 07/2008 e successive varianti per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante **REALIZZAZIONE DELLA PALAZZINA UFFICI**, ecc. intestata a Società
Permesso di Costruire presentato in data 17/12/2007- n. prot. 20581 rilasciato in data 20/03/2008- n. prot. 4564 **Allegato comune n. 22**

P.E. n. 09/2008 per lavori di Realizzazione di nuovo complesso alberghiero, blocco direzionale-uffici, residenziale e parcheggi privati nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società
Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/10/2007- n. prot. 17659 rilasciata in data 08/02/2008 **Allegato comune n. 23**

P.E. n. 58/2008 - Integrazioni del 31.07.2008 prot. 12057 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata; in **VARIANTE** al provvedimento di Autorizzazione Paesistica n. 09/08 rilasciato in data 08.02.2008 intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 04/07/2008- n. prot. 10447 rilasciata in data 26/08/2008 **Allegato comune n. 24**

P.E. n. 151/2008 per lavori di Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata, mediante realizzazione di centro alberghiero residenziale - **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** - costruzione palazzine residenziali in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 10/09/2008- n. prot. 13816 rilasciata in data 30/09/2008- n. prot. 15025 **Allegato comune n. 25**

P.E. n. 13/2009 per lavori di **VARIANTE** all' Autorizzazione Paesistica n. 58/08 del 26.08.2008 per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al Piano Attuativo in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" di iniziativa privata intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 29/11/2008- n. prot. 18532 rilasciata in data 12/03/2009 **Allegato comune n. 26**

P.E. n. 181/2009 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 30/12/2009- n. prot. 20470 rilasciata in data 29/01/2010- n. prot. 1590 **Allegato comune n. 27**

P.E. n. 13/2011 e successive varianti per lavori di Realizzazione di complesso alberghiero - primo lotto funzionale - all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Permesso di Costruire presentato in data 17/03/2009- n. prot. 4554 rilasciata in data 21/05/2011- n. prot. 8965 **Allegato comune n. 28**

P.E. n. 26/2011 per lavori di Interventi diversi di lieve entità in **VARIANTE** all'Autorizzazione Paesistica n. 13/2009 del 29.11.2008 nell'ambito del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in Via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Autorizzazione paesistica ai sensi degli artt. 146 e 159 del D.Lgs. n. 42/2004 presentata in data 19/11/2011- n. prot. 1045 rilasciata in data 22/06/2011- n. prot. 10987 **Allegato comune n. 29**

P.E. n. 38/2011 per lavori di **VARIANTE PALAZZINA UFFICI** all'interno del Programma Integrato di Intervento (PII) in zona speciale Z2 denominato "ex area Borri" in via Sbarra a Luino (VA) intestata a Società

Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 19/07/2011- n. prot. 12542 rilasciata in data 20/07/2011- n. prot. 12615 **Allegato comune n. 30**

P.E. n. 76/2011 per lavori di realizzazione diversa distribuzione degli spazi interni per la formazione di pizzeria e bar, presso la porzione di immobile sita in Via Sbarra snc, identificata al mappale n. 10475 sub. 559-560, Fg. 7/LU intestata a

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ai sensi dell'art. 19 L. 07.08.1990 n. 241 presentata in data 22/11/2011- n. prot. 20024

L'Agibilità non è ancora stata rilasciata In data 24.11.2011 l'Ufficio Tecnico del Comune di Luino (VA) emana Divieto di prosecuzione dell'attività con invito alla conformazione della SCIA indirizzato alla Società

, che in data 12.12.2011 Prot. 21355 e in data 20.12.2011 Prot. 21930 provvede a presentare presso lo stesso Ufficio Tecnico la documentazione richiesta. **Allegato n. 008 - 4**

P.E. n. 59/2011 intestata a **RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'** presentata in data 31/12/2013- n. prot. 22650

L'Agibilità non è ancora stata rilasciata In data 10.01.2012 l'Ufficio Tecnico del Comune di Luino (VA) emana Comunicazione di Interruzione dei termini per il rilascio dell'agibilità degli immobili e la pratica viene sospesa per carenza dei requisiti necessari **Allegato n. 008 - 5**

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Luino (Varese) Via L. Sbarra.

Composto da - open space dedicato a pizzeria

- cucina
- ripostiglio
- antibagno
- bagno
- aiuola esterna

posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **133,65**

Identificato al catasto fabbricati:

intestata a _____ con sede in Mesenzana (VA) - Cod.Fisc. _____ - Proprietà per 1/1
foglio 7 mappate **10475** subalterno **560**, categoria C/1, classe 10, 97 mq, posto al piano T, - rendita: Euro 1558,00, -
registrata all'UTE con la scheda PRESENTE

Coerenze: Nord: sub. 559e 502; Est: sub. 502; Sud: sub. 502; Ovest: mapp. 10671

L'edificio è stato costruito nel 2008.

L'unità immobiliare è identificata con il numero snc di Via L. Sbarra a Luino (VA), ha un'altezza interna di circa 3,00 m..

Destinazione urbanistica:

Nello strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente: in forza di delibera n. 41 in data 28.09.2012 esecutiva ai sensi di legge dal 14.10.2012 l'immobile è identificato nella zona PIANI ATTUATIVI realizzati o in corso di attuazione

Norme tecniche ed indici: Vedasi **Allegato comune n. 31**

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Open space dedicato a pizzeria	Sup. reale netta	67,55	1,00	67,55
	Sup. reale lorda	73,85	1,00	73,85
Cucina	Sup. reale netta	27,00	1,00	27,00
	Sup. reale lorda	33,00	1,00	33,00
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,25	1,00	2,25
	Sup. reale lorda	4,00	1,00	4,00
Antibagno	Sup. reale netta	3,30	1,00	3,30
	Sup. reale lorda	3,71	1,00	3,71
Bagno	Sup. reale netta	4,40	1,00	4,40
	Sup. reale lorda	5,74	1,00	5,74
Aiuola esterna	Sup. reale netta	13,35	1,00	13,35
	Sup. reale lorda	13,35	0,10	1,34
	Sup. reale lorda	133,65		121,63
	Sup. reale netta	117,85		117,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: ottime.

Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Travi: materiale: c.a., condizioni: ottime.

Solai: tipologia: solaio prefabbricato in laterocemento, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: ante a battente e fissi, materiale: alluminio, condizioni: ottime.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura di elementi tipo Poroton, coibentazione: pannelli termo-assorbenti, rivestimento: intonaco, condizioni: buone.

Pavim. Esterna: materiale: elementi autobloccanti/pietra, condizioni: ottime.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime.

<i>Plafoni:</i>	materiale: stabilitura e parti controsoffittate in cartongesso, condizioni: ottime.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno e antibagno, materiale: ceramica monocottura, condizioni: ottime.
<i>Portone di Ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: ottime.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli di raffrescamento - non sono presenti i deumidificatori, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: centralizzato, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: pannelli radianti a pavimento, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL serbatoio fisso, rete di distribuzione: tubi in ferro, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: ottima, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile si ritiene di adottare il procedimento estimativo sintetico basato sulla comparazione mediata con altri immobili di caratteristiche analoghe e similari.

Pertanto l'immobile oggetto di stima è stato considerato nel seguente modo:

condizioni intrinseche: quali consistenza, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani;
condizioni estrinseche: appartenenza del bene a tipologie comunemente commerciabili;
condizioni generali del mercato edilizio nella zona considerata: a tale scopo si è proceduto ad analisi e ricerche di dati relativi al mercato immobiliare della zona.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di VARESE,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di VARESE,
Ufficio Tecnico di LUINO (VA),
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: LUINO (VA),
Camera di Commercio di Varese
Agenzia del Territorio-Osservatorio del mercato immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	133,65	€ 345.000,00	€ 345.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 51.750,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 300,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 293.250,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 292.950,00

Il Perito C.T.U.
Arch. Angelo Monti

ANGELO MONTI
ARCHITETTO
C.T.U. TRIB. VA n. 1144

Arch. ANGELO MONTI
Via Speri Della Chiesa 16 - 21100 Varese
Ordine degli Architetti - Provincia di Varese
n. 1385

Varese, 05 febbraio 2014

N.B. : È consigliabile vendere gli immobili **SEPARATAMENTE** tra loro.
Tuttavia l'immobile denominato 004 (Box singolo – sub. 519) si potrebbe vendere **INSIEME** a quello denominato 002 (Ufficio – sub. 506) o a quello denominato 003 (Ufficio – sub. 507) o a tutti e due insieme se l'acquirente decidesse di mantenere gli immobili uniti così come ora; così come gli immobili denominati 007 (Pizzeria/bar – sub. 559) e 008 (Pizzeria) che potrebbero essere venduti separatamente oppure tutti e due insieme se l'acquirente decidesse di mantenere gli immobili uniti così come ora.

Elenco allegati IMMOBILE 008 - LOTTO B :

1. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ELABORATO PLANIMETRICO - SCHEDA CATASTALE - VISURE CATASTALI
 2. CONTRATTO LOCAZIONE :!
 3. SPESE CONDOMINIALI sub. 560
 4. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA): PRATICA EDILIZIA - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ed integrazioni
 5. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA): PRATICA EDILIZIA - Richiesta Certificato di Agibilità
 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMMOBILE 008
-

ELENCO ALLEGATI COMUNI – LOTTO B

Allegati 1

1. Verbale di sopralluogo (09.10.2013)
2. Ufficio Tecnico Erariale di Varese: ESTRATTO MAPPA CATASTALE
3. Frontespizio della CONVENZIONE URBANISTICA ex art. 28 Legge 1150/42 – ex 46 L.R. 12/2005 – Comune di Luino (VA)
4. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese :
IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO - (2006)
5. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese :
ANNOTAZIONE – PROROGA DURATA FINANZIAMENTO - (2008)
6. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - (2011)
7. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - (2012)
8. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA IN RIPETIZIONE – DECRETO INGIUNTIVO - (2012)
9. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO - (2012)
10. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - (2011)
11. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - (2012)

Allegati 2

12. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA - (2010) - Studio Notarile OLIVA (Somma Lombardo - VA) : ATTO DI PROVENIENZA
13. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA - (2006)
14. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA - (2003)
15. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA – INTEGRAZIONE - (2005)
16. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : COMPRAVENDITA – CONFERMA - (2005)
17. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : FUSIONE DI SOCIETA' (2001)
18. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (1994)
19. VISURA presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese : TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (1984)

Allegati 3

20. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Autorizzazione Paesistica (2006)
21. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Autorizzazione Paesistica (2007)
22. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Permesso di Costruire (2008)
23. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Autorizzazione Paesistica (2008)
24. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Autorizzazione Paesistica (2008)
25. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Denuncia di Inizio Attività (2008)
26. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Autorizzazione Paesistica (2009)
27. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Denuncia di Inizio Attività (2009)
28. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Permesso di Costruire (2011)
29. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Autorizzazione Paesistica (2011)
30. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : PRATICA EDILIZIA – Denuncia di Inizio Attività (2011)
31. Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Luino (VA) : ESTRATTO del Piano di Governo del Territorio e Piano delle Regole

Allegati 4

32. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA comune