

TRIBUNALE di VARESE

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da

Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

contro



R.G.E.

N. 155 / 2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Flaminia D'Angelo

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 003

Autorimessa e posto auto coperto in LUINO (VA) –
Via Filippo Turati n. 48/A

Particella n. 10415 sub. 39 (posto auto coperto)

Particella n. 10415 sub. 40 (autorimessa)

Esperto Incaricato della stima: Geom. Riboli Luca

E-mail: geom.riboli@gmail.com

Pec: luca.riboli@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Categoria: Posto auto coperto [C6]

Dati Catastali: Foglio LU/11
particella 10415 sub. 39 [C/6]
particella 10415 [ente urbano]

Corpo: 002

Categoria: autorimessa [C6]

Dati Catastali: Foglio LU/11
particella 10415 sub. 40 [C/6]
particella 10415 [ente urbano]

2. Possesso

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da persone e cose (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

Corpo: 002

Possesso: Al momento del sopralluogo libero da persone e cose (Ved. Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023 – ALLEGATO N. 10.1)

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

Corpo: 002

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: si.

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Creditore Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

Corpo: 002

Creditore Procedente: Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni

Creditori Iscritti: nessuno oltre la suddetta procedente **Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni**

5. Comproprietari non eseguiti

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Comproprietari non esegutati : nessuno.

Corpo: 002

Comproprietari non esegutati : nessuno.

6. Misure Penali

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

Corpo: 002

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Filippo Turati n. 48/A – 21016 Luino (VA)

Lotto: 003

Corpo: 001

Continuità delle trascrizioni: si

Corpo: 002

Continuità delle trascrizioni: si

Bene in CASTELVECCANA (VA)

Lotto 001

Via Filippo Turati n. 48/a – 21016 Luino (VA)

C.F.: fg. LU/11 Particella n. 10415 sub. 39

C.F.: fg. LU/11 Particella n. 10415 sub. 40

La seguente relazione viene redatta secondo il modello in uso, implementato per una migliore esposizione dei risultati delle indagini effettuate.

LOTTO 003

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di due unità immobiliari consistenti in vano ad uso autorimessa e posto auto adiacenti fra loro al piano interrato, posti nel fabbricato A del complesso immobiliare denominato [REDACTED] in Via Filippo Turati n. 48/a a Luino

Autorimessa e posto auto coperto [C/6],

Secondo lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 23/11/2023:

- vano ad uso autorimessa a piano interrato, IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, dotato di impianto elettrico e pavimentazione in battuto di cemento
- posto auto coperto a piano interrato, IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE, dotato di impianto elettrico e pavimentazione in battuto di cemento

Quota e tipologia del diritto:

[REDACTED]

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

**Identificato in Catasto Fabbricati come segue:
intestazione ATTUALE:**

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 20/11/2020 Pubblico ufficiale DI MAIO FRANCESCO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 1066 - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 13105.1/2020 Reparto PI di VARESE in atti dal 03/12/2020

Atto del 30/01/2013 Pubblico ufficiale PINTO VITO Sede VARESE (VA) Repertorio n. 287513 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1583.1/2013 Reparto PI di VARESE in atti dal 18/02/2013

Descrizione corpo 1:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Posto auto coperto: Fg. LU/11, Mapp. 10415 sub. 39 zona censuaria 1 - Cat C/6,

Classe 12, Sup. Catastale totale 11 mq, Totale escluse aree scoperte 12 mq - Rendita € 49,99 – Via Filippo Turati n.48/a, pianoS1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2024 Pratica n. VA0049083 in atti dal 07/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49083.1/2024).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2013 Pratica n. VA0211925 in atti dal 12/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72042.1/2013)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2009 Pratica n. VA0012130 in atti dal 19/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 791.1/2009)

VARIAZIONE del 17/01/2008 Pratica n. VA0017655 in atti dal 17/01/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 818.1/2008)

Variazione del 14/05/2007 Pratica n. VA0166629 in atti dal 14/05/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6852.1/2007)

VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. VA0034564 in atti dal 05/02/2007 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 1635.1/2007)

Descrizione corpo 2:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Posto auto coperto: Fg. LU/11, Mapp. 10415 sub. 40 zona censuaria 1 - Cat C/6,

Classe 12, Sup. Catastale totale 22 mq, Totale escluse aree scoperte 24 mq - Rendita € 99,99 – Via Filippo Turati n.48/a, pianoS1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2024 Pratica n. VA0049083 in atti dal 07/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49083.1/2024).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2013 Pratica n. VA0211925 in atti dal 12/12/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72042.1/2013)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2009 Pratica n. VA0012130 in atti dal 19/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 791.1/2009)

VARIAZIONE del 17/01/2008 Pratica n. VA0017655 in atti dal 17/01/2008 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 818.1/2008)

Variazione del 14/05/2007 Pratica n. VA0166629 in atti dal 14/05/2007 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6852.1/2007)

VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. VA0034564 in atti dal 05/02/2007 DEMOLIZIONE TOTALE (n. 1635.1/2007)

VEDASI ALLEGATI

2.17 Estratto Mappa – mappale N. 10415 (LOTTO 3)

2.18 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 10415 sub. 39 (LOTTO 3)

2.19 Visura storica Catasto Fabbricati mappale N. 10415 sub. 40 (LOTTO 3)

2.20 Scheda Planimetrica mappale n. 10415 sub. 39 (posto auto coperto LOTTO 3)

2.21 Scheda Planimetrica mappale n. 10415 sub. 40 (autorimessa LOTTO 3)

2.22 visura ente urbano Catasto Terreni mappale N. 10415 (LOTTO 3)

2.23 elaborato planimetrico Catasto Fabbricati mappale N. 10415

Coerenze a corpo dell'intero lotto, da Nord e in senso orario in base alla mappa CT, così come riportate nell'atto di provenienza :

confinanti in corpo unico con: autorimessa di cui al mappale 10415 sub. 38, corsello d'accesso di cui al mappale 10415 sub. 1, terrapieno sottostante ad area comune ed autorimessa di cui al mappale 10415 sub. 37

Salvo errori e come meglio in fatto.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (31/03/2023)
la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare posto auto coperto mappale **N. 10415 sub. 39**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 17/01/2008, è risultata conforme allo stato rilevato in luogo.
la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare autorimessa mappale **N. 10415 sub. 40**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 20/12/2011, è risultata conforme allo stato rilevato in luogo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche della zona:

Il territorio comunale si affaccia settentrionalmente sul lago Maggiore, ciò fa Luino una località interessata dal turismo balneare.

è un comune italiano di 14 185 abitanti della provincia di Varese in Lombardia. La città, che si affaccia sulla sponda orientale del Lago Maggiore o Verbano, anche soprannominata "Costa Fiorita", è nota soprattutto per ospitare ogni mercoledì un noto mercato, che coinvolge tutto il centro della città ed è un'attrazione turistica.

È un centro importante per il turismo e per l'economia dell'alto Varesotto. Confina a est con la Svizzera, tramite il valico di Fornasette.

Area urbanistica:

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

Principali collegamenti pubblici:

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici è necessario accedere al centro paese.

Servizi offerti dalla zona:

Nella zona specifica sono presenti discreti servizi, alcune attività commerciali e direzionali (supermercati, banche, negozi al dettaglio, poste); per ogni necessità primaria il Comune offre molteplici possibilità.

3. STATO DI POSSESSO:

Lotto 001

La scrivente ha eseguito l'accesso presso il bene in parola in data 23/11/2023 alle ore 12:15 a seguito di accordi con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie GIVG di Varese Il CTU ha quindi esperito sopralluogo ed ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievi metrici, a vista e fotografici come da Verbale di sopralluogo redatto dallo stesso incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e cose, come meglio precisato nella copia del presente verbale operazioni.

Allegato 1.3: rilievo fotografico

Allegato 10.1: Verbale di Sopralluogo del 23/11/2023

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 25/03/2024, per nominativo ed immobile, con estrazione di note, dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, nonché dal titolo di provenienza del bene in capo ai Debitori Esecutati, sono scaturiti gli esiti di seguito riportati.

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

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

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

- ✓ Ipoteca Volontaria
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 19/04/2010 ai numeri 7119/1648 per Euro 425.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 250.000,00 a favore di Banca Popolare Di Sondrio – Società Cooperativa Per Azioni sede in Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (so) - Piazza Garibaldi 16, codice fiscale 00053810149 e contro [REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

✓ **Ipoteca Volontaria**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 18/02/2013 ai numeri 2389/341 per Euro 221.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 130.000,00 a favore di Banca Popolare Di Sondrio - Società Cooperativa Per Azioni sede in Sondrio (SO), domicilio ipotecario eletto Sondrio (so) - Piazza Garibaldi 16, codice fiscale 00053810149 e contro [REDACTED];

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

✓ **Ipoteca a concessione amministrativa / riscossione**

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 29/08/2022 ai numeri 18753/3190 per Euro 247.710,74 di cui per capitale Euro 123.855,37 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 -, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle unità di cui sopra

✓ **Ipoteca a concessione amministrativa / riscossione**

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Varese in data 02/09/2022 ai numeri 18895/3205 per Euro 109.324,14 di cui per capitale Euro 54.662,07 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Piazza Repubblica Ang. Via Ravasi 1 -, codice fiscale 13756881002 e contro [REDACTED]

4.2.2 Pignoramenti:

◆ **Pignoramento:**

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Varese in data 21/09/2023 ai nn. 18416/13136

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA)

a FAVORE di "BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI" con sede in Sondrio (SO),

CONTRO (Debitore Esecutato)

[REDACTED]

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà del seguente lotto.

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di [REDACTED]

Altre Trascrizioni in essere:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuno.
Misure Penali:
Nessuna dai RR.II.

NOTA BENE

Punto 1

Lo scrivente precisa che con nota di intervento del 6 dicembre 2023 la creditrice Banca Popolare di Sondrio ha emesso proprio intervento che così recita:

“con sentenza n. 587/2023 pubblicata in data 13 giugno 2023, pronunciata nel procedimento di opposizione a precetto ex art. 615 l comma c.p.c. RG n. 1507/2022 promosso dalla società [REDACTED], il Tribunale di Varese ha respinto l'opposizione formulata da parte attrice e condannato la stessa a rifondere le spese processuali in favore della Banca Popolare di Sondrio liquidate in complessivi Euro 6.307,00 per compensi, oltre rimborso spese forfettarie nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge Tanto premesso Banca Popolare di Sondrio Società per Azioni, ut supra rappresentata, difesa e domiciliata,

PROPONE INTERVENTO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 155/2023 R.G.E.

E CHIEDE

*di partecipare in qualità di creditore alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita dei beni immobili pignorati per la somma complessiva di **Euro 9.202,66, oltre** interessi fino al momento del saldo ed al compenso per il presente atto di intervento, il tutto come sarà definitivamente specificato in sede di precisazione del credito”.*

1. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Spese scadute:

Il bene immobile pignorato si configura come due unità immobiliari facenti parte di un complesso condominiale denominato [REDACTED] e per tali unità immobiliari lo scrivente ha esperito indagini presso l'Amministratore pro-tempore Av. [REDACTED] il quale ha fornito allo scrivente la seguente documentazione amministrativa:

- consuntivo 2022/2023;

- verbale assemblea ordinaria e preventivo 2023/2024, con evidenziata in rosso le spese condominiali dovute e relative scadenze.

Nel contempo, l'Amministratore ha precisato allo scrivente quanto segue:

“Non risultano versamenti effettuati [REDACTED] gestione 2023/2024 (totale complessivamente dovuto, fino a fine gestione, euro 145,84).

Non risultano spese straordinarie al momento approvate.

Nelle tabelle allegate ai bilanci trasmessi trova in evidenza i millesimi in uso.

Ai 2 posti auto di [REDACTED] sono attribuiti complessivamente 6.317 millesimi di proprietà.”

Allegato 11.1: Elenco delle formalità a carico di [REDACTED]

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: possibile allo stato attuale per le porzioni a piano terra.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Per quanto riguarda le particolari dotazioni condominiali facenti parte degli immobili oggetto di perizia, lo scrivente richiama quanto contenuto nell'atto di provenienza.

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente perizia non è dotato di impianti e quindi non necessita di certificazioni energetiche.

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Non si evidenziano ulteriori avvertenze oltre a tutto quanto già espressamente riferito nelle altre parti della presente relazione.

2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Debitori Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 25/03/2024 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuale proprietario:

[REDACTED]

– proprietario per la quota intera

La piena proprietà dei beni esegutati è pervenuta al Debitore Esecutato in forza di atto di acquisto a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, **del 30/01/2013 Repertorio n. 287513/15567, registrato a Varese il 18 febbraio 2013 n. 997 serie 1T, trascritto al n. 2388/1583 il 18/02/2013**, per acquisto dell'intera proprietà di unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale sopra richiamato, il tutto all'epoca dell'acquisto così censito e dichiarato:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Posto auto coperto: Fg. LU/11, Mapp. 10415 sub. 39 zona censuaria 1 - Cat C/6,

Classe 12, Sup. Catastale totale 11 mq, Totale escluse aree scoperte 12 mq - Rendita € 49,99 – Via Filippo Turati n.48/a, pianoS1

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Posto auto coperto: Fg. LU/11, Mapp. 10415 sub. 40 zona censuaria 1 - Cat C/6,

Classe 12, Sup. Catastale totale 22 mq, Totale escluse aree scoperte 24 mq - Rendita € 99,99 – Via Filippo Turati n.48/a, pianoS1

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 30/01/2013 – Rep. 287513/15567 Dr. Vito Pinto di Varese.

6.2. Precedenti proprietari (a partire dal primo titolo di provenienza anteriore al ventennio):

▪ **Sino al 30/01/2013**

I beni oggetto di perizia erano di piena proprietà della società:

[REDACTED]

▪ **Dal 30/09/2003 al 30/01/2013**

Il bene oggetto di perizia è di piena proprietà di :

– proprietario per la quota intera

▪ **Dal 30/01/2013 a TUTTOGGI**

Il bene oggetto di perizia è di piena proprietà di :

– proprietario per la quota intera

In forza di, come già menzionato, atto di acquisto a rogito Dott. Vito Pinto, Notaio in Varese, del 30/01/2013 Repertorio n. 287513/15567, registrato a Varese il 18 febbraio 2013 n. 997 serie 1T, trascritto al n. 2388/1583 il 18/02/2013,

Allegato 3.1: Atto di compravendita del 15/04/2010 – Rep. 282622/13887 Dr. Vito Pinto di Varese.

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

Descrizione corpo 1:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Posto auto coperto: Fg. LU/11, Mapp. 10415 sub. 39 zona censuaria 1 - Cat C/6,

Classe 12, Sup. Catastale totale 11 mq, Totale escluse aree scoperte 12 mq - Rendita € 49,99 – Via Filippo Turati n.48/a, pianoS1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2024 Pratica n. VA0049083 in atti dal 07/03/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49083.1/2024).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2013 Pratica n. VA0211925 in atti dal 12/12/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72042.1/2013)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2009 Pratica n. VA0012130 in atti dal 19/01/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 791.1/2009)

VARIAZIONE del 17/01/2008 Pratica n. VA0017655 in atti dal 17/01/2008
DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 818.1/2008)

Variazione del 14/05/2007 Pratica n. VA0166629 in atti dal 14/05/2007
UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6852.1/2007)

VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. VA0034564 in atti dal 05/02/2007
DEMOLIZIONE TOTALE (n. 1635.1/2007)

Descrizione corpo 2:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Posto auto coperto: Fg. LU/11, Mapp. 10415 sub. 40 zona censuaria 1 - Cat C/6,

Classe 12, Sup. Catastale totale 22 mq, Totale escluse aree scoperte 24 mq - Rendita € 99,99 – Via Filippo Turati n.48/a, pianoS1

Dati derivanti da:

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/03/2024 Pratica n. VA0049083 in atti dal 07/03/2024
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 49083.1/2024).

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2013 Pratica n. VA0211925 in atti dal 12/12/2013
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72042.1/2013)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/01/2009 Pratica n. VA0012130 in atti dal

19/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 791.1/2009)
VARIAZIONE del 17/01/2008 Pratica n. VA0017655 in atti dal 17/01/2008 DIVISIONE-
ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 818.1/2008)
Variazione del 14/05/2007 Pratica n. VA0166629 in atti dal 14/05/2007 UNITA AFFERENTI
EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 6852.1/2007)
VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. VA0034564 in atti dal 05/02/2007 DEMOLIZIONE
TOTALE (n. 1635.1/2007)

VEDASI ALLEGATI

3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Luino a mezzo invio e-mail in data 6/11/2023 e 5/01/2024 per la visione e l'estrazione di copie delle Pratiche Edilizie afferenti l'intera proprietà immobiliare esecutata. Ha esperito accesso in data 12/03/2024 svolgendo disamina delle Pratiche Edilizie rintracciate e relativa richiesta di copia.

Ad esito dell'esame delle documentazioni messe a disposizione, delle quali ha estratto copia degli elaborati salienti, si riporta quanto segue.

- **DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 114/2004 del 27/07/2004**

NUOVA COSTRUZIONE DI IMMOBILE POLIFUNZIONALE presso l'area in Via Filippo Turati, mappale 2042 e altri

Trattasi della concessione edilizia autorizzativa dell'originaria costruzione del fabbricato polifunzionale intestata alla ██████████ con sede a Luino

Lo scrivente ha estratto copia della DIA e relative varianti e allegazioni.

VEDASI ALLEGATI

5.7 DIA 114/2004 e varianti e allegazioni

* * * * *

7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale

CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARI AUTORIMESSE E POSTO AUTO

Il perito ha riscontrato congruità nella conformazione del fabbricato rispetto alle tavole grafiche progettuali rilasciate dal Comune di Luino..

CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA

UNITA' IMMOBILIARI AUTORIMESSE E POSTO AUTO

Il perito ha riscontrato corrispondenza di conformazione del fabbricato rispetto alla scheda catastale in atti.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Luino è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio ed essendo unità immobiliari facenti parte di un più ampio complesso residenziale e

polifunzionale lo scrivente si è posto in grado di precisare che la zona urbanistica è residenziale.

DESCRIZIONE - LOTTO 003

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Luino con accesso da Via Filippo Turati n. 48/a mediante corsello carraio dal quale si accede al piano interrato condominiale, consta di due unità immobiliari (posto auto e autorimessa) facenti parte di un più ampio fabbricato.

La zona di ubicazione del bene è a carattere prettamente residenziale e commerciale, e collegato da strade. Nelle immediate vicinanze vi è il lago Maggiore.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa :

- mappale 104115 sub. 39 - Piano interrato : posto auto scoperto al quale si accede da corsello comune e rampa scivolo che da sull'esterno.
- mappale 104115 sub. 40 - Piano interrato : autorimessa alla quale si accede da corsello comune e rampa scivolo che da sull'esterno.

La costruzione del fabbricato risale agli anni 2004. L'unità immobiliare attualmente trovasi in buono stato di conservazione, e la stessa è libera da persone e cose alla data di sopralluogo. L'autorimessa è dotato di impianto elettrico, non ha serramenti di chiusura ma risulta adiacente al corsello condominiale, così come il posto auto e le pavimentazioni sono in battuto di cemento.

Caratteristiche descrittive

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive:

Fondazioni continue in calcestruzzo armato;
 Muri verticali per cantinato in calcestruzzo armato;
 Strutture orizzontali con travi di spina e solai prefabbricati in laterizio;
 Tramezze interne in forati da 8cm.;
 Intonaci alla civile per esterni e interni eseguiti
 Pavimenti in battuto cls
 Porte interne non presenti
 Serramenti esterni in lamiera per l'accesso al corsello

| | |
|------------------------------------|---|
| <i>Impianto Elettrico:</i> | presente; certificazione: non rinvenuta; |
| <i>Impianto Idrico:</i> | non presente; certificazione: non rinvenuta; |
| <i>Impianto Termico:</i> | non presente; certificazione: non rinvenuta; |
| <i>Impianto Aria Condizionata:</i> | Non presente; |
| <i>Impianto TV:</i> | non presente; |
| <i>Impianto Citofonico:</i> | non presente; |
| <i>Impianto Ascensore:</i> | Presente; |

| | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Finitura Facciate Fabbricato:</i> | facciate intonacate; condizioni: normali condizioni; |
|--------------------------------------|---|

| | |
|---|--|
| <i>Area Pertinenziale di proprietà:</i> | Terreno circostante (su quattro lati) tenuto parte a piazzale parte a zone verdi; condizioni: discrete; |
|---|--|

Fabbricati Accessori: Non presenti.

* * * * *

CALCOLO DELLA CONSISTENZA

Informazioni relative al calcolo

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata sulle dimensioni ricavate dalle schede catastali approvate dal Catasto di Varese, verificate mediante diversi rilievi metrici effettuati sul posto in sede di sopralluogo; è comprensiva dei muri perimetrali considerati sulla mezzeria per quelli a confine con altra proprietà; per quanto riguarda la superficie dell'area pertinenziale comune al fabbricato condominiale, si è proceduto alla valutazione a corpo della stessa.

La superficie residenziale principale è stata considerata al 100% mentre le pertinenze accessorie, come consuetudine, sono state calcolate secondo le percentuali convenzionali di ragguglio previste dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

L'esito dei conteggi si evince dalla seguente tabella:

POASTO AUTO COPERTO sub. 39

| Destinazione | Parametro | Superficie Reale Lorda | Coefficiente di Ragguglio | Superficie Commerciale Lorda |
|--|------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| POSTO AUTO COPERTO (PIANO INTERRATO) | Superficie Lorda | mq. 12,00 | 100% | mq. 12,00 |
| TOTALI | | mq. 12,00 | | mq. 12,00 |
| Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA | | | | mq. 12,00 |

AUTORIMESSA sub. 40

| Destinazione | Parametro | Superficie Reale Lorda | Coefficiente di Ragguglio | Superficie Commerciale Lorda |
|--|------------------|------------------------|---------------------------|------------------------------|
| AUTORIMESSA (PIANO TERRA) | Superficie Lorda | mq. 24,00 | 100% | mq. 24,00 |
| TOTALI | | mq. 24,00 | | mq. 24,00 |
| Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA | | | | mq. 24,00 |

* * * * *

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta nell'attuale contingenza il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come oggetto di trattazione per la vendita.

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

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del Paese ed in particolare del mondo finanziario, nonché delle difficoltà di accedere al credito; problematiche che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e una stagnazione delle trattative; il periodo di crisi ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Le considerazioni sopra esposte sono state tenute nella giusta considerazione al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

Il valore del bene in definitiva espresso, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile, per le suddette ragioni, di variazioni in diminuzione, anche sensibili.

8.2 Fonti di informazione:

- Osservatori del mercato:
 - Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese e nella fattispecie nel Comune di Luino, della Camera di Commercio di Varese approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili anno 2023, tuttora vigente.
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari - 2° semestre 2023
- Agenzie immobiliari: annunci immobiliari comparabili nella zona interessata.

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti su vari livelli: sentiti colleghi ed operatori del settore attivi nella zona di interesse; esaminate offerte di primarie agenzie immobiliari acquisendo le schede commerciali dei singoli beni immobili, elaborata tabella comparativa dei valori unitari richiesti (che nell'attuale congiuntura di mercato sono sempre soggetti a ribassi a seguito trattative) adattati con l'applicazione di coefficienti correttivi in rapporto alla tipologia, alla zona di ubicazione alla categoria e stato in base al bene oggetto di stima; nonostante una relativa scarsità di proposte sul territorio specifico, si è comunque potuto acquisire un ragionevole numero di immobili omogenei ancorché non tutti precisamente analoghi per caratteristiche.

Dalla suddetta elaborazione è emerso – per media aritmetica, al netto dell'abbattimento considerato fisiologico conseguente alla trattativa di compravendita – un valore unitario pari a 500,00 €/mq.

Si è inoltre proceduto ad individuare:

- il valore OMI – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornito dalla Agenzia Entrate per il Comune di Luino (ultimo riferimento 2° semestre anno 2022) fa-

scia Periferica che comprende la località interessata – che determina il seguente intervallo di valori per immobili in "stato conservativo normale":

Box (comparabili per magazzini) da 910 a 1100 €/mq.

- il valore del Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese (novembre 2023) della Camera di Commercio di Varese

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente ed in particolare sul completo stato di buona manutenzione di quest'ultimo, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 950 € per mq commerciale di autorimessa e posto auto coperto.**

ALLEGATO 9.1: Tabella Bollettino Rilevazioni Prezzi Immobili Camera Commercio Varese.

ALLEGATO 9.4 Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 9. annuncio immobili simili in vendita.

8.3 Valutazione corpo: Lotto 003

Stima sintetica comparativa parametrica

| Destinazione | Superficie Commerciale lorda | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------|
| Posto auto coperto piano interrato | mq. 12,00 | €/mq. 900,00 | € 10.800,00 |
| Autorimessa piano interrato | mq. 24,00 | €/mq. 900,00 | € 21.600,00 |
| VALORE TOTALE | | | € 32.400,00 |

Valore complessivo – diritto piena proprietà e quota 1/1

€ 32.400,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

RIDUZIONI

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali oneri gravanti sul bene non rilevabili dagli accertamenti svolti dal perito: (€ 32.400,00 * 5%)

€ 1.620,00

Riduzione del valore per verifiche impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) e rilascio certificazioni di conformità (importo indicativo, condizionato dall'entità di eventuali opere di adeguamento e completamento dell'esistente):

€ 3.500,00

Totale RIDUZIONI

€ 5.120,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

