

Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

## TRIBUNALE DI VARESE

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 234/2021 + 259/2021 R.G.Es. - G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: GIVG SRL TEL. 0332335510**

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### PRIMO ESPERIMENTO

L'avv. Elisabetta Cioffi, con studio in Varese via Cavour n.35, iscritta all'Albo degli Avvocati di Varese, delegata per le operazioni di vendita dal Tribunale di Varese,  
- vista l'ordinanza di delega del G.E. del 17/09/2024;  
- visti gli artt. 569 e 591 bis del Cod. Proc. Civ.;

#### AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c. p. c.

### DELLA VENDITA SENZA PUBBLICO INCANTO MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

al miglior offerente in **n. 41 lotti** degli immobili di seguito descritti.

Si precisa che gli immobili oggetto di esecuzione derivano dalla particella 10475/520 ex 10475/501 ex foglio 14 particella 10475 ex foglio 14 particelle 111/1-113/6 graffati ex particelle 111-113/1-136 graffati.

E' possibile **prenotare la visita** con l'assistenza gratuita del Custode G.I.V.G. srl attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (sito <https://pvp.giustizia.it>), entrando nella pagina relativa alla procedura esecutiva R.G. 234/2021, oppure telefonando a GIVG al numero 0332-335510.

I lotti sono meglio descritti nella relazione di stima della geom. Claudia Caravati datata 30/04/2024, che deve intendersi per intero richiamata e trascritta e che deve essere consultata dagli offerenti ai fini della verifica della consistenza reale, dello stato di manutenzione, delle finiture, dello stato degli impianti e dei criteri di stima.

**SI SEGNALE CHE** con atto di intervento depositato il 21/12/2023 il **Comune di Luino** ha dichiarato che nel corso del 2002 è stato adottato il Piano Attuativo denominato "*ex area Borri*"; che il 18/1/2006 è stata stipulata una prima Convenzione Urbanistica al fine di dare attuazione al Piano Attuativo, trascritta a Varese in data 15/02/2006 ai nn. 3566/2041; che nel 2007 è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 19/3/2007, ed approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 31/7/2007, un Piano Integrato d'Intervento relativo alla zona in questione, in variante del Piano Attuativo e che la relativa nuova Convenzione è stata sottoscritta l'11/10/2007 e trascritta in pari data a Varese ai nn.25940/14966; che con Deliberazione di Giunta Comunale n.36 del 26/2/2008 è stata approvata la variante al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo; che ai sensi della Convenzione, quanto alle opere pubbliche, il Debitore si è impegnato a trasferire al Comune alcune porzioni immobiliari oggetto del PII e ad asservire ad uso pubblico gratuito e perpetuo altre aree.

**SI SEGNALE INOLTRE CHE** nel precitato atto di intervento il Comune di Luino dichiara che il 13/7/2023 è stato dato avvio a procedimento amministrativo per verificare lo stato di attuazione del

P.I.I. “Ex Area Borri” con particolare riferimento alle obbligazioni assunte dal Debitore con la Convenzione e dalla relazione di stima della geom. Claudia Caravati datata 30/4/2024 risulta che la verifica si è conclusa con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 11/03/2024 – “Proroga termini per la realizzazione delle opere pubbliche del Piano Integrato d’Intervento Z2 Borri in corso di esecuzione – Approvazione cronoprogramma”.

Il Comune di Luino dichiara che: *“le obbligazioni originatesi dalla citata Convenzione costituiscono obbligazioni propter rem come chiarito dalla giurisprudenza secondo cui <l’acquirente di un’area per la quale, prima dell’atto di acquisto, è stata stipulata una convenzione urbanistica per la realizzazione di opere di urbanizzazione è tenuto all’adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, quali ad esempio il pagamento degli oneri di urbanizzazione la cessione gratuita di aree al Comune, la costituzione di servitù di uso pubblico su date aree (...)>”.*

**L’atto di intervento del Comune di Luino e gli atti e documenti sopra citati saranno inviati a richiesta.**

**Alla luce delle segnalazioni che precedono, coloro che sono interessati a presentare offerta e che necessitano di chiarimenti sono invitati a consultare previamente un proprio tecnico e/o consulente. Si ricorda che il Tribunale trasferisce gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che gli ausiliari del Giudice (esperta, professionista delegata, custode) non rendono consulenze in merito.**

**Si richiama infine l’attenzione** su quanto dichiarato dall’esperta geom. Claudia Caravati nelle CONCLUSIONI della sua relazione. Con nota 26/1/2024, **che verrà inviata dalla delegata a richiesta**, l’Ufficio Tecnico del Comune di Luino si è espresso in merito alle procedure di carattere edilizio in presenza di difformità o di opere non concluse.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

### **LOTTO 1**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **14.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **10.500,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **500,00**

In **LUINO via Sbarra 7-9** autorimessa sita nella zona Sud-Est del primo piano sottostrada (catastale S1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 542** via Luigi Sbarra n.SNC, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L’unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”. Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato **per le due annate** previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e nel possesso del Custode.**

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune. Dalla relazione (punto 7.4) risulta una **difformità** sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024, che verrà inviata a richiesta. Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base. Alla difformità sopra indicata consegue **difformità catastale** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario. Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

## **LOTTO 2**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **242.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **181.875,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al primo piano del Fabbricato 1 (piano 4° dell'intero complesso) con pertinenziale cantina al piano primo e autorimessa al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 596** via Luigi Sbarra n.SNC, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq 95, Totale escluse aree scoperte mq 92, Rendita € 639,12
- **particella 10475 sub 586** via Luigi Sbarra, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 3 mq, Superficie catastale mq 5, Rendita € 6,66
- **particella 10475 sub 545** via Luigi Sbarra n.SNC, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento e la cantina risultano comprese in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO"

L'autorimessa risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 12/1/2021, registrato il 15/1/2021 con prossima scadenza 14/1/2029. Importo canone € 9.436,36 oltre iva 10% (€ 10.380,00 – rata mensile € 865,00). Per aggiornamenti rivolgersi al Custode.

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta per l'appartamento e l'autorimessa una **difformità urbanistica** sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024, che verrà inviata a richiesta. Per la cantina l'esperta rileva **difformità** che rendono necessaria la presentazione di richiesta di sanatoria. La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alle difformità sopra indicate conseguono **difformità catastali** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 3**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **228.600,00**

Offerta minima per la vendita: € **171.450,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano terreno del Fabbricato 9 (piano 2° dell'intero complesso) con pertinenziale ripostiglio al piano superiore, entrambi in fase di completamento, una autorimessa e un posto auto al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 687** via Luigi Sbarra n.7, Piano 2, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq 115, Totale escluse aree scoperte mq 99, Rendita € 639,12
- **particella 10475 sub 725** via Luigi Sbarra n.7, Piano 3, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 4 mq, Superficie catastale mq 5, Rendita € 8,88
- **particella 10475 sub 550** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 15, Rendita € 63,63
- **particella 10475 sub 631** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento e il ripostiglio risultano compresi in edificio condominiale "VISTA LAGO G/F" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa e il posto auto risultano compresi in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63

comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero da persone e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che l'appartamento ed il ripostiglio non sono stati completati e che per tutte e quattro le unità sussistono **difformità** sulle quali gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alle difformità sopra indicate e al mancato completamento delle opere conseguono **difformità catastali** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura l'**attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 4**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **229.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **171.750,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento in fase di completamento al piano terreno del Fabbricato 7 (piano 4° dell'intero complesso) con area esterna sopra la copertura del fabbricato 10, attualmente censito in Catasto in due unità separate, con pertinenziali tre posti auto al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 699** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq 80, Totale escluse aree scoperte mq 70, Rendita € 568,10
- **particella 10475 sub 700** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 2, Superficie catastale mq 54, Totale escluse aree scoperte mq 41, Rendita € 284,05
- **particella 10475 sub 561** via Luigi Sbarra n.SNC, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 15, Rendita € 68,17
- **particella 10475 sub 562** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 63,63
- **particella 10475 sub 565** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Le unità A/2 risultano comprese in edificio condominiale “VISTA LAGO D” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero da persone e completamente accessibile.**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che i due appartamenti sono stati unificati e non sono stati completati e che per tutte le unità sussistono **difformità** sulle quali gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell’immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alle difformità sopra indicate e al mancato completamento delle opere conseguono **difformità catastali** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell’aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l’attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell’aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 5**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **232.800,00**

Offerta minima per la vendita: € **174.600,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 9** appartamento al primo piano del Fabbricato 5 (piano 5° dell’intero complesso) con pertinenziale autorimessa al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 703** via Luigi Sbarra n.7, Piano 5, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq 72, Totale escluse aree scoperte mq 68, Rendita € 568,10
- **particella 10475 sub 679** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 27 mq, Superficie catastale mq 31, Rendita € 122,71



Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO C" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 31/3/2020, registrato il 29/4/2020 con prossima scadenza 31/3/2028. Importo canone € 6.927,27 oltre iva 10% (€ 7.620,00 – rata mensile € 635,00).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che per entrambe le unità sussistono **difformità** sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alle difformità sopra indicate e al mancato completamento delle opere conseguono **difformità catastali per l'autorimessa** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 6**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **250.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **187.875,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al primo piano del Fabbricato 2 (piano 3° dell'intero complesso) con pertinenziale autorimessa al piano primo e un posto auto al piano S1 in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 594** via Luigi Sbarra n.7, Piano 3, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq 89, Totale escluse aree scoperte mq 85, Rendita € 568,10
- **particella 10475 sub 643** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 68,17

- **particella 10475 sub 563** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 1/10/2021, registrato il 5/10/2021 con prossima scadenza 30/9/2025 con tacito rinnovo fino al 30/9/2029 in assenza di disdetta motivata da parte del locatore. Importo canone € 7.854,55 oltre iva 10% (€ 8.640,00 – rata mensile € 720,00).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risultano **difformità** sulle quali gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alle difformità sopra indicate conseguono **difformità catastali** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 7**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **3.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **2.250,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **250,00**

In **LUINO via Sbarra 7** cantina sita nella zona Sud-Est del primo piano sottostrada (catastale S1)). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 568** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 10 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 22,21

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..



Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

L'unità risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta una **difformità** sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alla difformità sopra indicata consegue **difformità catastale** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 8**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **20.800,00**

Offerta minima per la vendita: € **15.600,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **500,00**

In **LUINO via Sbarra 7** autorimessa sita nella zona Nord-Est del primo piano sottostrada (catastale S1)). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 569** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 21 mq, Superficie catastale mq 25, Rendita € 95,44

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune. Dalla relazione (punto 7.4) risulta una **difformità** sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alla difformità sopra indicata consegue **difformità catastale** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 9**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **120.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **90.000,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **2.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento in fase di completamento al piano terreno dell'edificio indicato con il numero 7 con giardino pensile posto sopra la copertura del fabbricato 9 e con pertinenziale posto auto coperto al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 701** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 2, Superficie catastale mq 51, Totale escluse aree scoperte mq 39, Rendita € 284,05
- **particella 10475 sub 570** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 15, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO D" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Il posto auto risulta compreso in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che l'appartamento **non è stato completato**, neppure per quanto riguarda l'area esterna da destinare a giardino pensile, situazione sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta. Il posto auto risulta **conforme**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia alla perizia, da cui risulta la necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 10**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 9.00**

Prezzo base: € **15.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **11.250,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **500,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto coperto sito nella zona Nord-Est del primo piano sottostrada (catastale S1)). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 573** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 15, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 3/5/2021, registrato il 4/5/2021 con prossima scadenza 2/5/2025 con tacito rinnovo fino al 2/5/2029 in assenza di disdetta motivata da parte del locatore. Importo canone € 872,73 oltre iva 10% (€ 960,00 – rata mensile € 80,00)

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Viene rilevata una **difformità catastale** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura l'**attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 11**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € 247.300,00

Offerta minima per la vendita: € 185.475,00

Offerta in aumento in caso di gara: € 4.000,00

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano terreno del Fabbricato 2 (piano 2° dell'intero complesso) con pertinenziale cantina, un posto auto al piano inferiore (1° catastale) e un posto auto al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 591** via Luigi Sbarra n.7, Piano 2, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq 95, Totale escluse aree scoperte mq 85, Rendita € 568,10
- **particella 10475 sub 583** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 7 mq, Superficie catastale mq 9, Rendita € 15,55
- **particella 10475 sub 602** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 666** via Luigi Sbarra n.7, Piano 2, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento e la cantina risultano compresi in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 20/1/2021, registrato il 3/2/2021 con scadenza 31/1/2025 con tacito rinnovo fino al 31/1/2029 in assenza di disdetta motivata da parte del locatore. Importo canone € 7.090,91 oltre iva 10% (€ 7.800,00 – rata mensile € 650,00). Il custode ha informato il Giudice che il conduttore è moroso **ed è stato autorizzato a nominare un legale per introdurre procedimento di sfratto per morosità**. Per aggiornamenti rivolgersi al custode.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risultano **difformità per l'appartamento e i posti auto** sulle quali gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sono state riscontrate **difformità catastali** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 12**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **286.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **214.875,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **5.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano terreno del Fabbricato 2 (piano 2° dell'intero complesso) con pertinenziale autorimessa al piano inferiore (1° catastale) e un posto auto al piano terra in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 590** via Luigi Sbarra n.7, Piano 2, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq 104, Totale escluse aree scoperte mq 92, Rendita € 710,13
- **particella 10475 sub 672** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 23 mq, Superficie catastale mq 25, Rendita € 104,53
- **particella 10475 sub 683** via Luigi Sbarra n.7, Piano T, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa e il posto auto risultano compresi in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e nel possesso del custode**.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risultano **difformità per l'appartamento** sulle quali gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sono state riscontrate **difformità catastali per l'appartamento** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 13**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **404.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **303.375,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **5.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al quarto piano del Fabbricato 2 (piano 6° dell'intero complesso) con terrazzo al piano superiore (settimo catastale) con pertinenziale autorimessa e una cantina al piano interrato (piano terra catastale) nel medesimo edificio 2. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 599** via Luigi Sbarra n.7, Piano 6-7, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 7,5, Superficie catastale mq 143, Totale escluse aree scoperte mq 129, Rendita € 1.065,19
- **particella 10475 sub 636** via Luigi Sbarra n.7, Piano T, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 48 mq, Superficie catastale mq 52, Rendita € 218,15
- **particella 10475 sub 676** via Luigi Sbarra n.7, Piano T, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 20, Rendita € 35,53

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Le tre unità risultano comprese in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa al sub 636 risulta compresa anche nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO". Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato senza titolo opponibile alla procedura** e il Giudice ha emesso ordine di liberazione che verrà eseguito a cura del Custode e a spese della procedura. Per aggiornamenti rivolgersi al custode.



## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risultano **difformità per tutte e tre le unità** sulle quali gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sono state riscontrate **difformità catastali** con conseguente necessità di aggiornamento catastale/presentazione di nuova planimetria, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 14**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **171.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **128.250,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **3.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento in fase di completamento al piano terreno (4° catastale) dell'edificio indicato con il numero 7 con giardino pensile posto sopra la copertura del fabbricato 9 e con pertinenziali due posti auto coperti al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 702** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4,5, Superficie catastale mq 82, Totale escluse aree scoperte mq 70, Rendita € 639,12
- **particella 10475 sub 604** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 605** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO D" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero**.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che l'appartamento **non è stato completato**, neppure per quanto riguarda l'area esterna da destinare a giardino pensile, situazione sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta. I posti auto risultano **conformi**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia alla perizia, da cui risulta la necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 15**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **174.200,00**

Offerta minima per la vendita: € **130.650,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **3.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento in fase di completamento al piano primo (5° catastale) dell'edificio indicato con il numero 7 con pertinenziali due posti auto coperti al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 706** via Luigi Sbarra n.7, Piano 5, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale mq 84, Totale escluse aree scoperte mq 74, Rendita € 497,09
- **particella 10475 sub 606** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 607** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO D" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero**.

## SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che l'appartamento **non è stato completato**, neppure per quanto riguarda l'area esterna da destinare a terrazzo e passerella di accesso, situazione sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta. I posti auto risultano **conformi**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia alla perizia, da cui risulta la necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 16**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **186.400,00**

Offerta minima per la vendita: € **139.800,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **3.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento in fase di completamento al piano primo (5° catastale) dell'edificio indicato con il numero 7 con pertinenziali due posti auto coperti al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 707** via Luigi Sbarra n.7, Piano 5, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq 74, Totale escluse aree scoperte mq 71, Rendita € 568,10
- **particella 10475 sub 608** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 609** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO D" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero**.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che l'appartamento **non è stato completato**, situazione sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta. I posti auto risultano **conformi**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia alla perizia, da cui risulta la necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 17**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € 721.000,00

Offerta minima per la vendita: € 540.750,00

Offerta in aumento in caso di gara: € 5.000,00

In **LUINO via Sbarra 7** intera palazzina indicata con il numero 4 in corso di costruzione con cantina al piano seminterrato (catastale 1) del fabbricato 3 e dieci posti auto coperti al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 733** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4-5-6-7-8-9, Zona censuaria 1, cat. F/3
- **particella 10475 sub 637** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 8 mq, Superficie catastale mq 10, Rendita € 17,77
- **particella 10475 sub 610** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 612** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 613** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 614** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 615** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 616** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 619** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

- **particella 10475 sub 620** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 621** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 622** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

La palazzina in corso di costruzione e la cantina risultano comprese in edificio condominiale “VISTA LAGO A/B” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero da persone e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Per la palazzina **in corso di costruzione** si rinvia al punto 7.4.1 dell’elaborato peritale.

Per la cantina si rinvia al punto 7.4.2 della perizia.

Per i posti auto si rinvia al punto 7.4.3 della perizia.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell’immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia al punto 7.5 della perizia.

Non è stato acquisito dalla procedura **l’attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell’aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 18**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **221.000,00**

Offerta minima per la vendita: € **165.750,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano primo (5° catastale) dell’edificio indicato con il numero 7 con pertinenziale posto auto coperto al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 705** via Luigi Sbarra n.7, Piano 5, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 4, Superficie catastale mq 80, Totale escluse aree scoperte mq 77, Rendita € 568,10
- **particella 10475 sub 611** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO D" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Il posto auto risulta compreso nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e nel possesso del Custode**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta la **conformità** di entrambe le unità.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sono state riscontrate **difformità catastali** per il posto auto con conseguente necessità di aggiornamento catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 19**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **202.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **151.875,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano secondo (6° catastale) dell'edificio indicato con il numero 7 con pertinenziale posto auto coperto al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 748** via Luigi Sbarra n.7, Piano 6, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3, Superficie catastale mq 79, Totale escluse aree scoperte mq 72, Rendita € 426,08



- **particella 10475 sub 617** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO D" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Il posto auto risulta compreso nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e nel possesso del Custode**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta la **non conformità** dell'appartamento, difformità per la quale si rinvia alla perizia. Per il posto auto si rileva **conformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva la necessità di aggiornamento catastale, che deve essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 20**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 10.00**

Prezzo base: € **499.400,00**

Offerta minima per la vendita: € **374.550,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **5.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** tre appartamenti in fase di completamento nell'edificio indicato con il numero 8, di cui uno al piano terreno (4° catastale), uno al piano primo (5° catastale) e uno ai piani secondo e terzo (6° e 7° catastali), con sei posti auto coperti al piano interrato in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 753** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3, Superficie catastale mq 64, Totale escluse aree scoperte mq 61, Rendita € 426,08

- **particella 10475 sub 754** via Luigi Sbarra n.7, Piano 5, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale mq 71, Totale escluse aree scoperte mq 68, Rendita € 497,09
- **particella 10475 sub 755** via Luigi Sbarra n.7, Piano 6-7, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale mq 98, Totale escluse aree scoperte mq 84, Rendita € 497,09
- **particella 10475 sub 623** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 624** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 629** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 630** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 632** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 633** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Gli appartamenti risultano compresi in edificio condominiale “VISTA LAGO G/F” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

I posti auto risultano compresi in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero da persone e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta che i tre appartamenti **non sono stati completati**, e sono state rilevate **difformità** (si rinvia ai punti 7.4.1, 7.4.2 e 7.4.3 della perizia), situazione sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024 che verrà inviata a richiesta. Anche per i sei posti auto risultano **difformità** e si rinvia alla perizia.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell’immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia alla perizia, da cui risulta la necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell’aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l’attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell’aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 21**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € 14.000,00

Offerta minima per la vendita: € 10.500,00

Offerta in aumento in caso di gara: € 500,00

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto coperto al piano interrato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 625** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L’unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”. Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato **per le due annate** previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero da persone e completamente accessibile**.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**. In ogni caso le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l’esperta ritiene opportuno un aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell’aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l’attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell’aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 22**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € 42.000,00

Offerta minima per la vendita: € 31.500,00

Offerta in aumento in caso di gara: € 1.000,00

In **LUINO via Sbarra 7** tre posti auto coperti al piano interrato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 626** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 627** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 628** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Le unità in oggetto risultano comprese in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”. Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato senza titolo opponibile alla procedura**. Il Giudice ha emesso ordine di liberazione, che verrà eseguito a cura del custode e a spese della procedura. Per aggiornamenti rivolgersi al custode.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**. In ogni caso le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l’esperta ritiene opportuno un aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell’aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l’attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell’aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 23**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **103.200,00**

Offerta minima per la vendita: € **77.400,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **2.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** unità immobiliare attualmente composta da due uffici al piano terreno (1° catastale) del corpo di fabbrica fronteggiante la piscina condominiale. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 766** via Luigi Sbarra n.SNC, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. A/10, classe 2, Consistenza vani 6,5, Superficie catastale mq 184, Totale escluse aree scoperte mq 184, Rendita € 1.947,04

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità risulta compresa in edificio condominiale "VISTA LAGO G/F" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Il posto auto risulta compreso nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso commerciale (6+6) opponibile alla procedura** stipulato il 1/1/2017, registrato il 19/1/2017 con prima scadenza 31/12/2023 con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni in assenza di disdetta delle parti. Importo canone € 5.400,00 oltre iva 10% (€ 5.940,00 – rata mensile € 495,00).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta la **non conformità**, difformità per la quale si rinvia alla perizia.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva la **non conformità** con necessità di aggiornamento catastale, che deve essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura l'**attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 24**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **12.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **9.375,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **250,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto coperto nella zona Sud-Est del primo piano sottostrada (catastale S1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 634** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO". Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero da persone e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **difformità edilizia**. I costi per la redazione dello stato legittimo sono a carico dell'aggiudicatario e le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta ritiene necessario un aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 25**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **3.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **2.625,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **250,00**

In **LUINO via Sbarra 7** cantina sita nella zona Nord-Est del primo piano (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 639** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/2, classe 7, Consistenza 9 mq, Superficie catastale mq 11, Rendita € 19,99

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO". Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato **per le due annate** previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato senza titolo** e il Giudice ha emesso ordine di liberazione, che verrà eseguito a cura del custode e a spese della procedura. Per aggiornamenti rivolgersi al custode.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **difformità edilizia**. I costi per la redazione dello stato legittimo sono a carico dell'aggiudicatario e le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta ritiene necessario un aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.



Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 26**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **309.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **232.125,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **5.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano terreno del fabbricato 3 (3° piano dell'intero complesso) con portico sotto il fabbricato 4 tuttora al rustico e pertinenziale autorimessa e posto auto al piano seminterrato (catastale 1) in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 738** via Luigi Sbarra n.7, Piano 3, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 6, Superficie catastale mq 109, Totale escluse aree scoperte mq 98, Rendita € 852,15
- **particella 10475 sub 642** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 72,72
- **particella 10475 sub 664** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO A/B" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa e il posto auto risultano comprese nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 4/11/2023, registrato il 28/1/2024 con prima scadenza 13/12/2021 con tacito rinnovo in assenza di disdetta. Proroga contratto fino al 31/12/2025 registrata il 27/1/2022. Importo canone € 7.800,00 oltre iva di legge.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4.1) risulta la **non conformità** dell'appartamento, difformità per la quale si rinvia alla perizia. Per il portico al rustico si rinvia al medesimo punto 7.4.1 della perizia. Per l'autorimessa si rileva **conformità**, mentre per il posto auto vi è **difformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere

Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva la necessità di aggiornamento catastale per appartamento e posto auto, che deve essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 27**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11**

**Prezzo base: € 251.300,00**

**Offerta minima per la vendita: € 188.475,00**

**Offerta in aumento in caso di gara: € 4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano terreno (4° catastale) dell'edificio indicato con il numero 5 con giardino pensile posto sopra la copertura del fabbricato 11 e pertinenziale autorimessa e posto auto al piano primo in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 697** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 5, Superficie catastale mq 94, Totale escluse aree scoperte mq 80, Rendita € 710,13
- **particella 10475 sub 645** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 68,17
- **particella 10475 sub 661** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO C" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa e il posto auto risultano comprese nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 29/8/2018, registrato il 3/9/2018 con prima scadenza 31/8/2022 con tacito rinnovo fino al 31/8/2026 in assenza di disdetta motivata del locatore. Importo canone € 6.545,00 oltre iva 10% (€ 7.200,00 – rata mensile € 600,00).

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4.1) risulta la **conformità** dell'appartamento, ma viene evidenziato che per la passerella di collegamento con il giardino pensile, non ancora realizzata, dovrebbe essere

necessaria richiesta di autorizzazione paesaggistica e permesso di costruire. Per l'autorimessa si rileva **conformità**. Per il posto auto si rileva **difformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva la necessità di aggiornamento catastale, che deve essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 28**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **198.600,00**

Offerta minima per la vendita: € **148.950,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **3.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al piano terreno (4° catastale) dell'edificio indicato con il numero 6 con giardino pensile posto sopra la copertura del fabbricato 11 e pertinenziale autorimessa al piano primo in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 698** via Luigi Sbarra n.7, Piano 4, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3, Superficie catastale mq 73, Totale escluse aree scoperte mq 63, Rendita € 426,08
- **particella 10475 sub 646** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 72,72

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO C" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa risulta compresa nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 1/2/2017, registrato il 23/2/2017 con prima scadenza 31/8/2021 con tacito rinnovo fino al 31/8/2025 in assenza di disdetta motivata del locatore. Importo canone € 5.940,00 compresa iva 10% (€ 7.200,00 – rata mensile € 495,00).

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4.1) risulta **non conformità** dell'appartamento (lieve difformità). Per l'autorimessa si rileva **conformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva la necessità di aggiornamento catastale per l'appartamento, che deve essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 29**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **266.500,00**

Offerta minima per la vendita: € **199.875,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **5.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al terzo piano (7° dell'intero complesso) dell'edificio indicato con il numero 5 e pertinenziali due autorimesse al piano seminterrato (1° catastale) in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 746** via Luigi Sbarra n.7, Piano 7, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3, Superficie catastale mq 74, Totale escluse aree scoperte mq 70, Rendita € 426,08
- **particella 10475 sub 647** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 72,72
- **particella 10475 sub 653** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 72,72

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO C" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Le autorimesse risultano comprese nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 22/6/2021, registrato il 22/6/2021 con prima scadenza 30/6/2025 con tacito rinnovo fino al 30/6/2029 in assenza di disdetta motivata del locatore. Importo canone € 8.500,00 oltre iva 10% (rata annuale € 9.350,00).

**SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune. Dalla relazione (punto 7.4) risultano **difformità** dell'appartamento. Per le autorimesse si rileva **conformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva la necessità di aggiornamento catastale per l'appartamento, che deve essere eseguita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 30**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 11.00**

Prezzo base: € **241.600,00**

Offerta minima per la vendita: € **181.200,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al primo piano (5° catastale) dell'edificio indicato con il numero 6 e pertinenziale autorimessa e posto auto al piano primo in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 704** via Luigi Sbarra n.7, Piano 5, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3,5, Superficie catastale mq 77, Totale escluse aree scoperte mq 73, Rendita € 497,09
- **particella 10475 sub 648** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 18, Rendita € 72,72
- **particella 10475 sub 663** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO C" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa e il posto auto risultano comprese nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 4/5/2020, registrato il 3/6/2020 con prima scadenza 3/5/2024 con tacito rinnovo fino al

Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

3/4/2028 in assenza di disdetta motivata del locatore. Importo canone € 7.145,45 oltre iva 10% (€ 7.860,00 – rata mensile € 655,00).

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risultano la **non conformità** dell'appartamento (lievi differenze). Per l'autorimessa si rileva **conformità**. Per il posto auto si rileva **difformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia al punto 7.5 della perizia.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 31**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: € **20.600,00**

Offerta minima per la vendita: € **15.450,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **500,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto parzialmente coperto con annessa cantina sita nella zona Sud-Est del piano seminterrato (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 649** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 23 mq, Superficie catastale mq 27, Rendita € 89,09

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e nel possesso del Custode**.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta una **difformità** sulla quale gli Uffici Comunali si sono espressi con nota 26/1/2024, che verrà inviata a richiesta. Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Alla difformità sopra indicata consegue **difformità catastale** con conseguente necessità di aggiornamento catastale, sempre a cura e spese dell'aggiudicatario.



Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 32**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: € **30.300,00**

Offerta minima per la vendita: € **22.725,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **1.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** autorimessa sita nella zona Sud del piano seminterrato (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 651** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 26 mq, Superficie catastale mq 28, Rendita € 118,17

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO". Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato senza titolo opponibile alla procedura**. Il Giudice ha emesso ordine di liberazione che verrà eseguito a cura del Custode e a spese della procedura. Per aggiornamenti rivolgersi al Custode.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** l'esperta rileva necessità di aggiornamento catastale, che dovrà essere eseguito a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 33**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: € **205.900,00**

Offerta minima per la vendita: € **154.425,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **4.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** appartamento al secondo piano del fabbricato 6 (6° dell'intero complesso) e pertinenziale autorimessa al piano seminterrato (catastale 1) in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 709** via Luigi Sbarra n.6, Piano 6, Zona censuaria 1, cat. A/2, classe 4, Consistenza vani 3, Superficie catastale mq 66, Totale escluse aree scoperte mq 62, Rendita € 426,08
- **particella 10475 sub 652** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 16 mq, Superficie catastale mq 17, Rendita € 72,72

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'appartamento risulta compreso in edificio condominiale "VISTA LAGO C" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

L'autorimessa risulta compresa nel Condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura** stipulato il 4/5/2020, registrato il 3/6/2020 con prima scadenza 3/5/2024 con tacito rinnovo di quattro anni in assenza di disdetta motivata del locatore. Importo canone € 6.545,45 oltre iva 10% (€ 7.200,00 – rata trimestrale € 1.800,00).

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risultano la **non conformità** dell'appartamento (lievi differenze). Per l'autorimessa si rileva **conformità**.

La redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia al punto 7.5 della perizia.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 34**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: € **49.700,00**

Offerta minima per la vendita: € **37.275,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **1.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** autorimessa e due posti auto scoperti siti al piano seminterrato (catastale 1) nella zona adiacente agli uffici del lotto 23. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 656** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 19 mq, Superficie catastale mq 22, Rendita € 86,35
- **particella 10475 sub 657** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23
- **particella 10475 sub 658** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 14, Rendita € 54,23

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Le unità in oggetto risultano comprese in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l’aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall’art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall’esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** vi è **conformità**.

Non è stato acquisito dalla procedura **l’attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell’aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 35**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **9.600,00**

Offerta minima per la vendita: **€ 7.200,00**

Offerta in aumento in caso di gara: **€ 250,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto scoperto sito al piano seminterrato (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 660** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **non conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** vi è **non conformità**.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 36**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **9.600,00**

Offerta minima per la vendita: **€ 7.200,00**

Offerta in aumento in caso di gara: **€ 250,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto scoperto sito al piano seminterrato (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 662** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di proprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **non conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** vi è **non conformità**.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 37**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **8.000,00**

Offerta minima per la vendita: **€ 6.000,00**

Offerta in aumento in caso di gara: **€ 250,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto scoperto sito al piano seminterrato (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 668** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 12 mq, Superficie catastale mq 12, Rendita € 46,48

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **non conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** vi è **non conformità**.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

### **LOTTO 38**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **22.300,00**

Offerta minima per la vendita: **€ 16.725,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € 500,00

In **LUINO via Sbarra 7** autorimessa sita nella zona Nord del piano seminterrato (catastale 1). Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 671** via Luigi Sbarra n.7, Piano 1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 18 mq, Superficie catastale mq 21, Rendita € 81,81

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale “BOX CENTRO VISTA LAGO” e nel Supercondominio “CENTRO VISTA LAGO”.

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e nel possesso del Custode**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rinvia al paragrafo 1.3 della perizia.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 39**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **16.900,00**

Offerta minima per la vendita: € **12.675,00**

Offerta in aumento in caso di gara: € **500,00**

In **LUINO via Sbarra 7** posto auto scoperto sito nella zona Nord del primo piano sottostrada (catastale S1) in fregio alla rampa di salita verso il piano superiore. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 “Ex Area Borri” e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 678** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 24 mq, Superficie catastale mq 27, Rendita € 92,96

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..



L'unità in oggetto risulta compresa in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **libero e completamente accessibile**.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **difformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rileva **non conformità**.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 40**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **34.000,00**

Offerta minima per la vendita: **€ 25.500,00**

Offerta in aumento in caso di gara: **€ 1.000,00**

In **LUINO via Sbarra 7** due posti auto affiancati all'interno di autorimessa a due posti posta nella zona Nord del primo piano sottostada (catastale S1) sotto la rampa di salita verso il piano superiore. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 680** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 63,63
- **particella 10475 sub 681** via Luigi Sbarra n.7, Piano S1, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 12, Consistenza 14 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita € 63,63

Segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione ai sensi degli artt.1117 e seguenti c.c..

Le unità in oggetto risultano comprese in edificio condominiale "BOX CENTRO VISTA LAGO" e nel Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO".

Si segnala che vi sono **spese condominiali impagate** (v. punto 5.1.1 della perizia), per le quali l'aggiudicatario risponderà in solido con il debitore esecutato per le due annate previste dall'art. 63 comma 4 disposizioni attuazione codice civile. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Il lotto è **occupato in forza di contratto di locazione 4+4 opponibile alla procedura** stipulato il 14/4/2021, registrato il 19/4/2021 con scadenza 14/4/2025 con tacito rinnovo di ulteriori quattro anni in assenza di disdetta delle parti. Importo canone € 2.040,00 oltre iva 22% (rata annuale € 2.488,80).

Il custode (che ha attribuito nella sua relazione 21/3/2024 al lotto il n.41) ha informato il Giudice che il conduttore è moroso **ed è stato autorizzato a nominare un legale per introdurre procedimento di sfratto per morosità**. Per aggiornamenti rivolgersi al custode.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, che al punto 7.3 della sua relazione elenca le pratiche edilizie rinvenute in Comune.

Dalla relazione (punto 7.4) risulta **conformità edilizia**.

Le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi dovranno essere eseguiti a cura e spese degli aggiudicatari, con costi presumibili indicati in perizia e di cui si è tenuto conto nella determinazione del prezzo base.

Sotto il profilo **catastale** si rileva **non conformità** non necessità di aggiornamento catastale a cura e spese dell'aggiudicatario.

Non è stato acquisito dalla procedura **l'attestato di prestazione energetica**, e sarà onere dell'aggiudicatario di farlo predisporre, a sua cura e spese, ove intenda farlo allegare al decreto di trasferimento.

§§§

#### **LOTTO 41**

**Data vendita: 19 giugno 2025 ore 12.00**

Prezzo base: **2.000,00**

Offerta minima per la vendita: **€ 1.500,00**

Offerta in aumento in caso di gara: **€ 250,00**

In **LUINO via Sbarra 9** parcheggio collettivo da asservire ad uso pubblico situato al piano terreno del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" e censito come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Luino – Sez. Urbana LU – foglio 7,

- **particella 10475 sub 763** via Luigi Sbarra n.7, Piano T, Zona censuaria 1, cat. C/6, classe 11, Consistenza 969 mq, Superficie catastale mq 969, Rendita € 3.753,35

L'unità in oggetto pur essendo situata nell'ambito dell'area del condominio "BOX CENTRO VISTA LAGO" e Supercondominio "CENTRO VISTA LAGO", non risulta compresa in alcun condominio e non è riportata nella tabella di ripartizione delle spese condominiali.

**L'immobile è destinato a parcheggio pubblico come da verbale del 14.08.2017 di consegna e presa in carico da parte del Comune di Luino, in applicazione dei disposti della Convenzione Urbanistica del Piano Integrato di Intervento dell'11/10/2007 e successive modifiche ed integrazioni, la più recente delle quali adottata con Deliberazione di Giunta Comunale N. 29 del 11/03/2024, nella quale viene richiamata la Determina Dirigenziale n. 466 del 10/08/2017 che ha approvato il certificato di collaudo dei lavori di realizzazione del parcheggio ad uso pubblico nell'ambito delle opere di urbanizzazione secondaria previste dalla suddetta convenzione.**

#### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Quanto alle indicazioni sulla regolarità urbanistica del lotto e sulla normativa applicabile si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperta geom. Claudia Caravati, e si rinvia al punto 7 della relazione peritale.

§§§

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA**

Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

Il giorno **19 giugno 2025 negli orari sopra indicati per ciascun lotto** presso la Sala d'Aste messa a disposizione dal Gestore della Vendita Telematica GIVG srl in Varese via Ghiberti n.1, avanti al delegato avv. Elisabetta Cioffi, referente della procedura, e per il tramite del portale del predetto gestore della vendita telematica <https://givg.fallcoaste.it>, avrà luogo la vendita senza incanto con eventuale **procedura competitiva sincrona mista** (analogica e telematica) degli immobili sopra descritti.

Gli immobili saranno posti in vendita al **prezzo base d'asta indicato per ciascun lotto**. Saranno, comunque, ritenute valide offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopra determinato e quindi le "offerte minime" indicate per ciascun lotto.

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, può presentare offerta per l'acquisto, personalmente o a mezzo di avvocato **munito di procura speciale notarile**, che può anche fare offerta "*per persona da nominare*" se l'offerente non vuole fare apparire il proprio nominativo.

Le offerte di acquisto **per ciascun lotto** potranno essere presentate con le seguenti modalità:

#### **a) OFFERTA ANALOGICA CARTACEA:**

Ogni offerente dovrà depositare, entro le ore 13.00 del giorno **18 giugno 2025 (e nei giorni precedenti dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12,30 e dalle 15 alle 18)**, presso lo studio del professionista delegato in Varese via Cavour n.35, una busta chiusa **per ciascun lotto** contenente:

- l'offerta di acquisto, in bollo da € 16,00;
- un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale non trasferibile intestato alla "*Proc. Esecutiva n. 234/2021 R.G.E.*", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- nel caso di offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento;

L'offerta dovrà riportare tra l'altro:

1. le complete generalità dell'offerente o degli offerenti: il cognome, nome, luogo e data di nascita, (allegando copia del documento d'identità), domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo quanto di seguito indicato per il coniuge in regime di comunione legale), il codice fiscale. Nel caso di persona coniugata o unita civilmente ai sensi della Legge 76/2016, oppure nel caso in cui sia stato stipulato un contratto di convivenza ai sensi

della precitata legge, deve essere precisato e documentato, rispettivamente, con estratto dell'atto di matrimonio, con attestazione di avvenuta costituzione di unione civile o con certificato di convivenza di fatto, il regime patrimoniale vigente con il coniuge/partner. Nell'ipotesi di persona **in regime di comunione legale** sarà necessario indicare anche il nominativo e il codice fiscale dell'altro coniuge; nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, **resa nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.**, contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente.

2. **Se più sono i soggetti offerenti**, potrà essere predisposta un'unica domanda, completa dei dati di tutti gli offerenti e dovranno essere specificate le quote che ciascuno intende acquistare. Perché uno solo degli offerenti possa formulare offerte in aumento dovrà essere prodotta al delegato, il giorno dell'asta, la copia della **procura nelle forme della scrittura privata autenticata o dell'atto pubblico rilasciata dagli altri offerenti**.
3. **in caso di offerta presentata per conto e nome di una società**, l'offerta dovrà indicare il numero della Partita Iva e dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri di rappresentanza conferiti a chi ha sottoscritto l'offerta, nonché recapito telefonico e fotocopia del documento di identità del rappresentante che sottoscrive l'offerta;
4. **in caso di offerta in nome e per conto di un minore** dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare al legale rappresentante/ai legali rappresentanti;
5. L'offerta potrà avvenire anche da parte di un avvocato **per persona da nominare** ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.
6. La dichiarazione o elezione di domicilio nel Comune di Varese ai sensi dell'art. 582 codice di rito; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Varese.
7. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (**specificare il lotto**).
8. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato ma non oltre  $\frac{1}{4}$  del medesimo (offerta minima, a pena di inammissibilità).
9. Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione.
10. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

**Ciascuna busta potrà contenere soltanto un'offerta.**

Sulla busta, a pena di inefficacia, deve essere indicato solo il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data e l'ora del deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione – né numero o nome riferibile alla procedura, né del bene per cui è stata fatta l'offerta, né dell'ora della vendita o di altro - deve essere apposta sulla busta;

**b) OFFERTA TELEMATICA:**

- Ogni offerente con modalità telematiche dovrà accedere al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/>, individuare la procedura esecutiva tramite il numero identificativo di R.G. ed il lotto di interesse e seguire le indicazioni ivi riportate per le modalità di compilazione e deposito dell'offerta. Di seguito si riassumono brevemente le informazioni necessarie per formulare l'offerta:
- L'offerta andrà formulata entro le ore 13.00 del giorno **18 giugno 2025** tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (Manuale di istruzioni disponibile sul sito [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)), cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita <https://givg.fallcoaste.it>, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it);
- L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:
  1. i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  2. l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (*Tribunale di Varese*);
  3. l'anno (2021) e il numero di ruolo generale della procedura (234);
  4. il numero o altro dato identificativo del lotto;
  5. la descrizione del bene;
  6. l'indicazione del referente della procedura (*avv. Elisabetta Cioffi*);
  7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita (*19/06/2025 orario sopra specificato per ciascun lotto*);
  8. il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento (termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
  9. l'importo versato a titolo di cauzione pari al 10% del prezzo offerto sul conto della procedura **intestato PROC. ESEC. N.234/2021 R.G.E. con IBAN: IT33Y0344010800000000499400 specificando nella causale il numero del lotto ("Cauzione lotto\_\_\_\_\_")**;
  10. la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  11. il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
  12. l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015 <sup>1</sup>;
  13. l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di cui al D.M. 32/2015;

---

<sup>1</sup> Si riportano i commi 4 e 5 dell'art. 12 D.M. 32/2015

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma

14. quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

15. gli interessati a partecipare alla gara e a formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto devono effettuare la registrazione utilizzando l'apposita funzione attivata sul sito; il bonifico bancario, a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere effettuato con congruo anticipo in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta che verranno assunte il giorno fissato per l'asta; qualora il bonifico non risulti accreditato entro l'ora fissata per lo svolgimento della gara, anche in presenza di eventuali documenti che ne attestino l'esecuzione, l'offerente verrà escluso dalla gara. A tale riguardo, si precisa che il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato **PROC. ESEC. N.234/2021 R.G.E. con IBAN: IT33Y0344010800000000499400**

- **per la sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
  - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
  - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015)
- **il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente**, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e);
- all'offerta dovranno essere allegati, oltre a copia del documento d'identità e del codice fiscale di tutti gli offerenti, e alla dichiarazione di avere preso visione della perizia di stima:
  - a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione;
  - b) se il soggetto offerente è coniugato in **regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); nel caso in cui l'acquisto debba essere soltanto a beneficio del coniuge offerente, ai sensi dell'art. 179, lett. f) e ultimo comma, c.c., l'offerente dovrà dichiarare che l'acquisto avverrà con la vendita di un suo bene personale e, prima dell'emissione del decreto di trasferimento, dovrà essere prodotta al professionista delegato la dichiarazione dell'offerente e del suo coniuge, **resa nelle forme dell'atto pubblico o della**



- scrittura privata autenticata, ai sensi dell'art. 2657 c.c.**, contenente la conferma che l'acquisto avviene con denaro derivante dalla vendita di un bene personale dell'offerente;
- c) **se il soggetto offerente è minorenn**e o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
  - d) se il soggetto offerente **è una società o persona giuridica**, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
  - e) se l'offerta è **formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** al soggetto che effettua l'offerta;
  - f) nel caso di **offerente cittadino di uno Stato non appartenente all'Unione Europea** (e che non abbia anche quella italiana), copia del permesso di soggiorno ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto in Italia di beni come quelli oggetto dell'offerta, ovvero, sempre in caso di offerente cittadino straniero extracomunitario non munito di permesso di soggiorno, la precisazione che, in base alla normativa dello Stato di origine dell'offerente, un cittadino italiano può acquistare in tale Stato beni come quello oggetto dell'offerta con le medesime modalità, con indicazione della normativa di riferimento.
  - g) la prova del pagamento dell'imposta di bollo dovuta per legge (attualmente pari ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000), che dovrà avvenire con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), tramite Portale dei Servizi Telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it-serviziopagamentobollidigitali>, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)

**L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento oppure con modalità cartacea.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- 1) alla vendita può partecipare chiunque tranne il debitore;

- 2) L'offerta, sia essa cartacea o telematica, è **IRREVOCABILE** fino alla data di celebrazione dell'esperimento di vendita o qualora siano **decorsi 120 giorni** dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.
- 3) L'offerta non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista di valutare se dar luogo o meno alla vendita.
- 4) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta sopra specificato per ciascun lotto o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora, nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse, il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato alla procedura.
- 5) **Nel caso in cui nella medesima esecuzione vengano posti in vendita più lotti differenti tra loro, le offerte, sia presentate in via telematica che analogica, dovranno essere effettuate singolarmente per ciascun lotto che si intende acquistare** con l'indicazione dei dati identificativi (dati catastali ed indirizzo) del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 6) In occasione della vendita sopra fissata, in presenza di offerte depositate con modalità analogica, saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti. In presenza di offerte telematiche, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il Portale del gestore della vendita telematica, dove dovranno essere inserite anche le offerte pervenute con modalità analogica.
- 7) La partecipazione degli offerenti con modalità telematica in occasione della vendita avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

- **PER CIASCUN LOTTO: in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide siano esse analogiche e/o telematiche.

In caso di pluralità di offerte telematiche e/o analogiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta:

- il professionista delegato invita gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta;
- in tal caso, l'importo di ciascun rilancio, viene sin d'ora determinato **come sopra specificato per ciascun lotto**;
- gli offerenti per via telematica formuleranno le offerte in aumento esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, mentre gli offerenti per via analogica (cartacea) compariranno personalmente presso la Sala Aste di GIVG srl in Varese via Ghiberti 1 nel giorno e nell'ora fissati per la vendita.
- l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto e sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato al maggior offerente (sebbene non presente) anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, con le seguenti precisazioni:

- per le offerte con modalità analogiche il momento del deposito è determinato dalla data e dall'orario indicati sulla busta al momento del deposito o della ricezione dell'offerta dal professionista delegato;
- per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte.

Il referente della procedura inserirà nel portale del gestore della vendita telematica e renderà visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi a lui. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste ed esaminate le offerte telematiche, dell'istanza di assegnazione se presente.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

**L'aggiudicazione**, anche se in seguito a gara, è **definitiva**, cioè senza possibilità di aumenti successivi, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre 1/5 a quello di aggiudicazione.

La cauzione per la vendita senza incanto sarà restituita a ciascuno degli offerenti che non diventino aggiudicatari degli immobili oggetto della vendita subito dopo la formazione del verbale di aggiudicazione.

- **offerta per persona da nominare:**

Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della **procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale**, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

- **istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo:**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

**DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI:**

- L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente intestato alla procedura il residuo prezzo e l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento e la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre gli accessori di legge a suo carico** - tra i quali **l'imposta di registro e l'IVA qualora ne ricorrano i presupposti** -, importi tutti che il professionista delegato avrà cura di comunicargli entro 10 giorni dall'aggiudicazione detratto l'importo già versato a titolo di cauzione; il termine per il deposito è di **120 giorni** dall'aggiudicazione fatta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza questa che sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta); ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo; in caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- Se il creditore precedente è creditore fondiario, l'aggiudicatario ha le facoltà e gli oneri di cui all'art.41 commi 4 e 5 del D.LGS. n.385/1993. Pertanto avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato – se ancora in essere - assumendosi gli obblighi relativi, pagando alla banca entro 15 giorni dalla aggiudicazione le rate scadute, gli accessori e le spese; qualora non si avvalga di detta facoltà, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla banca entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato

nell'offerta) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito fondiario, nella misura che gli verrà comunicata dal delegato. Il residuo prezzo, gli oneri fiscali e le spese a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati alla procedura entro lo stesso termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (o nel termine inferiore indicato nell'offerta) mediante deposito sul conto corrente intestato alla procedura, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione. Ai fini dell'art.1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

- Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'operazione fatta a saldo.
- In caso di inadempimento, si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp.att. c.p.c., l'aggiudicatario sarà condannato al pagamento della differenza tra il prezzo a lui offerto e quello minore per il quale avverrà la vendita.
- Il versamento del prezzo può avvenire con l'erogazione a seguito di **contratto di finanziamento** che preveda iscrizione ipotecaria sul medesimo immobile oggetto di vendita; in tal caso, l'aggiudicatario dovrà darne preventiva comunicazione al professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di Legge.

Tutte le attività inerenti alla vendita di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Per qualsiasi informazione è possibile consultare il fascicolo depositato presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Varese.

### **PUBBLICITA' LEGALE E COMMERCIALE**

la pubblicità verrà effettuata come previsto dalla legge ed un estratto del presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e verrà inserito su rete INTERNET agli indirizzi [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) unitamente alla relazione di stima; sarà data pubblicità delle operazioni di vendita anche sul giornale degli annunci relativi alle vendite giudiziarie distribuito presso il Tribunale di Varese.

Il custode provvederà a dare pubblicità delle operazioni di vendita sul sito internet immobiliare.it. ove richiesto dal creditore.

Tra il compimento delle forme di pubblicità e il termine per la presentazione delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a 45 giorni.

Per maggiori informazioni è possibile rivolgersi al delegato avv. Elisabetta Cioffi tel. 0332-287019.

### **SI AVVISA CHE**

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà,

ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, V comma DPR 380/2001 e di cui all'art. 40, VI comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni).

- 2) Si rammenta che l'eventuale domanda di condono edilizio a norma del D.Legge 23.4.1985 n. 146, convertito in Legge 21.6.1985 n. 298, dovrà essere presentata da parte dell'aggiudicatario entro 120 giorni dalla data di trasferimento.
- 3) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, per esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 5) Ai sensi dell'art. 9 del DECRETO LEGISLATIVO 20 giugno 2005 n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004 n. 210) nel caso l'immobile pignorato sia un "immobile da costruire" (ai sensi dell'art. 1, lettera d del decreto, per immobili da costruire devono intendersi "gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità") e sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2, offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli. E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.
- 6) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e



Avv. ELISABETTA CIOFFI  
Via Cavour n.35  
21100 VARESE  
Tel. 0332 287019  
Email: elisabetta.cioffi@studioctv.it  
PEC: avvelisabettacioffi@varese.pecavvocati.it

metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, oltre accessori di legge.

- 7) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

**La liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario.**

**In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.**

### **INFORMA**

Che per partecipare alla vendita, NON È NECESSARIO AVVALERSI DI MEDIATORI ED AGENZIE.

**Gli unici ausiliari della procedura esecutiva, sono il Custode e il professionista delegato (nonché referente della procedura).**

Varese, 23 gennaio 2025

La Professionista Delegata

Avv. Elisabetta Cioffi