

---

# Tribunale di Varese

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. **234/2021** unita alla **259/2021**

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni  
**Dott. PURICELLI Giacomo**

### PERIZIA

**Luino – via Sbarra**

**Esperto della stima:** geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



|   |          |
|---|----------|
| 4 – Vincoli e oneri giuridici                   | pag. 707 |
| 5 – Altre informazioni per l'acquirente         | pag. 714 |
| 6 – Attuali e precedenti proprietari            | pag. 716 |
| 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale | pag. 717 |
| 8 – Descrizione dell'immobile                   | pag. 719 |
| 9 – Valutazione                                 | pag. 720 |

---

**Lotto 29** **pag. 729**
**Appartamento e due autorimesse**

|   |          |
|---|----------|
| 1 - Identificativo                              | pag. 731 |
| 2 – Descrizione sommaria                        | pag. 734 |
| 3 – Stato di possesso                           | pag. 734 |
| 4 – Vincoli e oneri giuridici                   | pag. 735 |
| 5 – Altre informazioni per l'acquirente         | pag. 742 |
| 6 – Attuali e precedenti proprietari            | pag. 744 |
| 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale | pag. 745 |
| 8 – Descrizione dell'immobile                   | pag. 747 |
| 9 – Valutazione                                 | pag. 749 |

---

**Lotto 30** **pag. 758**
**Appartamento, autorimessa e posto auto**

|   |          |
|---|----------|
| 1 - Identificativo                              | pag. 760 |
| 2 – Descrizione sommaria                        | pag. 763 |
| 3 – Stato di possesso                           | pag. 763 |
| 4 – Vincoli e oneri giuridici                   | pag. 764 |
| 5 – Altre informazioni per l'acquirente         | pag. 770 |
| 6 – Attuali e precedenti proprietari            | pag. 772 |
| 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale | pag. 773 |
| 8 – Descrizione dell'immobile                   | pag. 776 |
| 9 – Valutazione                                 | pag. 777 |

---

**Lotto 31** **pag. 786**
**Posto auto con cantina**

|   |          |
|---|----------|
| 1 - Identificativo                              | pag. 787 |
| 2 – Descrizione sommaria                        | pag. 788 |
| 3 – Stato di possesso                           | pag. 788 |
| 4 – Vincoli e oneri giuridici                   | pag. 788 |
| 5 – Altre informazioni per l'acquirente         | pag. 795 |
| 6 – Attuali e precedenti proprietari            | pag. 796 |
| 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale | pag. 797 |
| 8 – Descrizione dell'immobile                   | pag. 799 |
| 9 – Valutazione                                 | pag. 799 |

---

**Lotto 32** **pag. 804**
**Autorimessa**

|   |          |
|---|----------|
| 1 - Identificativo                              | pag. 805 |
| 2 – Descrizione sommaria                        | pag. 806 |
| 3 – Stato di possesso                           | pag. 806 |
| 4 – Vincoli e oneri giuridici                   | pag. 806 |
| 5 – Altre informazioni per l'acquirente         | pag. 813 |
| 6 – Attuali e precedenti proprietari            | pag. 814 |
| 7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale | pag. 815 |
| 8 – Descrizione dell'immobile                   | pag. 816 |
| 9 – Valutazione                                 | pag. 817 |



**LOTTO 31****Posto auto con cantina****Luino – via Sbarra****INDICE SINTETICO****1. Dati catastali****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 31 - **Bene:** Unico**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Autorimessa [C/6] classe 11, cons. 23 mq, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475 sub. 649**2. Possesso****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 31 - **Bene:** Unico**Possesso:** Al momento del sopralluogo a disposizione dell'esecutato**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì.**3. Creditori iscritti e/o intervenuti****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 31 - **Bene:** Unico**Creditori Procedenti:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]**Creditori Iscritti e intervenuti:** ==**Creditori intervenuti:** [REDACTED]**4. Misure penali****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 31 - **Bene:** Unico**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.**5. Continuità delle trascrizioni****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 31 - **Bene:** Unico**Continuità delle trascrizioni:** sì

## Immobile in Luino – via Sbarra

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

### LOTTO 31

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di unità ad uso 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".

La proprietà è situata in adiacenza al limite Nord del Centro storico di Luino, a poca distanza dal Lungolago e dall'Imbarcadero, con accesso diretto sulla Strada Provinciale n° 6 che porta al valico con la Svizzera.

#### 1. IDENTIFICATIVO

##### Posto auto

Posto auto parzialmente coperto con annessa cantina situato all'interno del piano seminterrato destinato principalmente a ricovero autovetture e cantine.

##### Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

██████████ con sede in ██████ c.f. ██████████ proprietà per 1/1

##### Pignoramenti

- Quota di 1/1 a favore di ██████████ con sede in ██████ c.f. ██████████

##### 1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

L'immobile sorge sul mappale di Catasto Terreni 10475 del foglio logico 9 del Comune di Luino, Ente Urbano di mq 8071.

##### 1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

##### Intestazione attuale

██████████ con sede in ██████ c.f. ██████████ proprietà per 1/1

##### Descrizione

Comune di Luino – Via Luigi Sbarra 7

Sezione LU– Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 649 – Zona censuaria 1 - Cat C/6 - classe 11 – consist. 23 mq Superf. Catast. 27 mq Rendita € 89,09 Piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica del 17/02/2024 VA0030176



- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 20/01/2012 protocollo n. VA0015819
- Variazione nel classamento del 23/08/2012 pratica VA0208969 Annot.: Classamento e rendita validati
- Variazione del 20/01/2012 Pratica VA0015819- Divisione – Ultimazione fabbricato urbano

**Coerenze dell'immobile da nord e in senso orario desunte da scheda e mappa catastale:**

Altra unità (box), muro esterno contro terra, asola tecnica, intercapedine areata, altra unità (box), corsia di manovra.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.3 Conformità catastale**

In sede di sopralluogo eseguito in data 21/04/2022 si è riscontrata la difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/01/2012 in quanto: è stato eseguito un divisorio di separazione per la cantina, la copertura è solo parziale, il posto auto è aperto verso lo spazio di manovra.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

**Caratteristiche zona**

L'unità oggetto della presente perizia è inserita nel complesso immobiliare, ancora in corso di completamento, sorto in esecuzione del Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex area Borri" situata in adiacenza al limite Nord del Centro storico di Luino dove sono ubicati servizi commerciali, turistici, scolastici, farmacia e nelle immediate vicinanze del Lungolago.

**Area urbanistica**

Si tratta di area completamente urbanizzata, a carattere prevalentemente residenziale. Luino è dotata di buoni collegamenti ferroviari, automobilistici e di navigazione con altri centri del Verbano oltre che con Milano e Varese.

## **3. STATO DI POSSESSO**

In data 21/04/2022 si è svolto il sopralluogo nel quale si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'unità risulta a disposizione dell'esecutato.

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio alla data del 08/04/2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:



**4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:****4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna reperita

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

nessuna reperita

**4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**✓ **Convenzione Edilizia**

Trascritta a Varese in data 15/02/2006 ai nn. 3566/2041 con atto notarile pubblico Rep. 46622/22021 del Notaio Cantù Cesare in Milano del 18/01/2006, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] ed altri, gravante sulle quote di competenza delle unità contraddistinte in Catasto Terreni di Luino con le particelle 10076-31-111-113-120-121-123-365-659-5712-5996-5997-5998-6832-6833-125-10027-5713-9447.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è precisato che "La trascrivenda convenzione stipulata con il Comune di Luino ha per oggetto l'attuazione del Piano Attuativo Z2 denominato Ex Area Borri"

✓ **Convenzione Edilizia**

Trascritta a Varese in data 23/10/2007 ai nn. 25940/14966 con atto notarile pubblico Rep. 110660/12629 del Notaio Ezio Oliva in Somma Lombardo del 11/10/2007, a favore del [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla proprietà di 1/1 per le unità in Catasto Fabbricati di Luino con le particelle 31-113 sub. 501-10475-113 sub. 3-10476-9224-10477 e in Catasto Terreni di Luino con le particelle 111-123-10381-10382-365-659-31-10475-5997-5998-6832-6833-5712-10027-10076-10476. Nella Sez. D – Ulteriori Informazioni è riportato: "Si precisa che la presente convenzione, modificativa ed integrativa della precedente sottoscritta in data 18 gennaio 2006, richiamata in premessa, ha per oggetto l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in variante al Piano Attuativo Z2 denominato Ex Area Borri"

**4.1.4 Costituzione diritti e servitù**✓ **Costituzione diritti reali a titolo gratuito**

Trascritta a Varese in data 07/04/2009 ai nn. 6113/3927 con atto notarile pubblico Rep. 112179/13748 del Notaio Oliva Ezio in Somma Lombardo del 11/03/2009, a favore di [REDACTED] S.R.L. con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: "[REDACTED] ogni garanzia di legge, costituisce a carico dei terreni di sua proprietà.....(omissis).... Servitù gratuita di scarico e posa sotterranea di tubazioni per fognatura sino alla pubblica via della Vittoria, ed a favore dell'area distinta al mappale 10475



di Catasto Terreni, nonché degli erigendi edifici di proprietà della Società [REDACTED] che accetta".

✓ **Costituzione diritti reali a titolo gratuito**

**Trascritta a Varese in data 07/04/2009 ai nn. 6114/3928** con atto notarile pubblico Rep. 112179/13748 del Notaio Oliva Ezio in Somma Lombardo del 11/03/2009, a favore della [REDACTED] con [REDACTED] in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: "La Società [REDACTED] a mezzo del legale rappresentante, con ogni garanzia di legge, costituisce a carico dell'area di sua proprietà sita in Comune di Luino distinta con il mappale 10475 di Catasto Terreni e 10672 (.....) nonché a carico dell'erigendo fabbricato, servitù gratuita di veduta in favore del fabbricato ad uso asilo di proprietà della citata [REDACTED] censito con il mappale 113 subalterno 2, da esercitarsi in particolare dalle aperture poste al piano seminterrato sul lato Est del fabbricato ad uso asilo, e precisamente una finestra, una porta di accesso all'asilo ed una porta di accesso ad un locale tecnico."

✓ **Costituzione diritti reali a titolo gratuito**

**Trascritta a Varese in data 07/04/2009 nn. 6115/3929** con atto notarile pubblico Rep. 112179/13748 del Notaio Oliva Ezio in Somma Lombardo del 11/03/2009, a favore della [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato:

*"A carico dell'area sita in comune di Luino distinta al catasto terreni al mappale 10475 di are 45.20 ente urbano, nonché della confinante porzione di area censita a catasto terreni al mappale 10672 di are 00.30 e del mappale di catasto terreni 10673, la società [REDACTED] costituisce servitù gratuita di passaggio pedonale a favore del fabbricato distinto a catasto fabbricati al mappale 113 sub. 2 ed a catasto terreni al mappale 5675 di are 06.00 nonché a favore dei mappali di catasto terreni numero 9447, 10671, 6835, di proprietà della [REDACTED], che accetta, servitù da esercitarsi sulla porzione di area di circa metri 2.40 (duecentoquaranta) corrente in fregio al fabbricato adibito ad asilo, per tutta la sua lunghezza del lato est e metri 3,50 in fregio al lato nord dello stesso fabbricato (quest'ultima servitù anche di accesso carraio). Si confermano gli esistenti passi carrai e pedonali esistenti dal mappale 10673 a favore del mappale 9447".*

#### 4.2 Vincoli ed oneri giuridici da cancellare a cura e spese della procedura:

##### 4.2.1 Iscrizioni

✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di finanziamento**

**Iscritta a Varese in data 17.03.2006 ai nn. 6343/1266** con atto Rep. 107411/10747 Notaio Ezio Oliva in Somma Lombardo (VA), del 15.03.2006, a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità di



Catasto Fabbricati in Comune di Luino sezione LU foglio 14 mappali 111 sub 1, 113 sub 3 6, 9222, 9223, 9224 e Catasto Terreni in Comune di Luino sezione LU foglio 9 mappali 111 659 5996 5997 5998 6832 6833 5712 121 120 e 113, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

Tasso interesse annuo 3.45%

Durata anni 30

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

▪ ANNOTAZIONE presentata il 09/05/2008 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1590 Registro generale n. 10093

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DURATA FINANZIAMENTO

▪ ANNOTAZIONE presentata il 20/03/2009 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 832 Registro generale n. 4956

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 28/10/2009 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 3075 Registro generale n. 19382

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

▪ ANNOTAZIONE presentata il 28/10/2009 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 3076 Registro generale n. 19383

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2009 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 3232 Registro generale n. 20272

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO

▪ ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2010 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1578 Registro generale n. 9668

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

▪ ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1693 Registro generale n. 10119

Tipo di atto: 0800 - PROROGA AMMORTAMENTO

▪ ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1694 Registro generale n. 10120

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

▪ ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1695 Registro generale n. 10121

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 28/09/2011 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 2845 Registro generale n. 17118

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA





- ANNOTAZIONE presentata il 07/08/2012 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1921 Registro generale n. 13842  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
  - ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2012 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 2947 Registro generale n. 18393  
Tipo di atto: 0800 - ATTO DI PROROGA DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO CON GARANZIA IPOTECARIA
  - ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2013 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1106 Registro generale n. 7136  
Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  - ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2013 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1833 Registro generale n. 12838  
Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA
  - ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2013 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1834 Registro generale n. 12839  
Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  - ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2013 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1835 Registro generale n. 12840  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
  - ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 722 Registro generale n. 4138  
Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA
  - ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 747 Registro generale n. 4345  
Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
  - ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 748 Registro generale n. 4346  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
  - ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2016 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 2840 Registro generale n. 19252  
Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI
- A margine della nota sono presenti le seguenti comunicazioni:
- Comunicazione n. 2545 del 09/12/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2015.  
Cancellazione parziale eseguita in data 10/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  - Comunicazione n. 2546 del 09/12/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2015.



Cancellazione parziale eseguita in data 10/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Comunicazione n. 2597 del 18/12/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 22/12/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- Comunicazione n. 162 del 20/01/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2015.

Cancellazione parziale eseguita in data 21/01/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

✓ Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di finanziamento

**Iscritta a Varese in data 23.10.2007 ai nn. 25941/6037** con atto Rep. 110661 Notaio Ezio Oliva in Somma Lombardo (VA), del 11.10.2007, a favore di [REDACTED] [REDACTED]

con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Luino sezione LU foglio 14 mappali 113 sub 501 3 e Catasto Terreni in Comune di Luino sezione LU foglio 9 mappali 111 659 10475 5997 10477 6832 5712 10476 10477 6833, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

Tasso interesse annuo 5.7%

Durata anni 30

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

- ANNOTAZIONE presentata il 20/03/2009 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 833 Registro generale n. 4957

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 28/10/2009 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 3074 Registro generale n. 19381

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2009 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 3233 Registro generale n. 20273

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO

- ANNOTAZIONE presentata il 19/05/2011 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 1549 Registro generale n. 8990

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI MUTUO

- ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE Registro particolare n. 1696 Registro generale n. 10122

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 28/09/2011 Servizio di P.I. di VARESE



Registro particolare n. 2846 Registro generale n. 17119

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 07/08/2012 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1920 Registro generale n. 13841

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2012 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 2807 Registro generale n. 17602

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2012 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 2946 Registro generale n. 18392

Tipo di atto: 0800 - ATTO DI PROROGA DI PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO

- ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2013 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1768 Registro generale n. 12545

Tipo di atto: 0800 - PROROGA PERIODO DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO

- ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2013 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1775 Registro generale n. 12589

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 02/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 735 Registro generale n. 4236

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 02/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 736 Registro generale n. 4237

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 02/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 737 Registro generale n. 4238

Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

- ANNOTAZIONE presentata il 02/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 738 Registro generale n. 4239

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

- ANNOTAZIONE presentata il 21/12/2016 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 3093 Registro generale n. 21068

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

A margine della nota sono presenti le seguenti comunicazioni:

- Comunicazione n. 346 del 11/02/2016 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 03/02/2016.

Cancellazione parziale eseguita in data 07/03/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 4.2.2 Pignoramenti



✓ **Atto Giudiziario**- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 09/11/2021 ai nn. 23054/16334 con atto giudiziario Rep. 2242 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese del 19/10/2021, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED]. gravante sull'intera proprietà di 1/1. Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: “Con atto di precetto notificato in data 28/09/2021 è stato intimato a [REDACTED] di pagare la complessiva somma di Euro [REDACTED]”

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1 Questioni in ambito condominiale

#### 5.1.1 Spese condominiali

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio, sig. [REDACTED] [REDACTED] la posizione debitoria per l'immobile in oggetto e copia del regolamento condominiale.

L'amministratore in data 25.03.2024 riscontrava la richiesta della posizione debitoria e comunicava che il condominio è privo di Regolamento.

Dall'esame del riscontro fornito, relativamente all'unità immobiliare interessata, si rileva quanto segue:

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 67,76

PREVENTIVO DI GESTIONE 2023/2024 € 50,12 + debito esercizio precedente € 67,76 = € 117,88

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio risultava quindi un saldo a debito pari a € 117,88 per l'unità interessata.

In data 15.02.2024 è stato sottoscritto un accordo tra l'esecutato ed il Condominio “BOX CENTRO VISTA LAGO” che prevede l'impegno della società, proprietaria di altre unità immobiliari nel medesimo condominio oltre a quella oggetto della presente perizia, al fine di saldare il debito risultante alla predetta data, pari a complessivi € 8.670,43. E' quindi previsto il pagamento di n. 36 rate mensili di pari importo di € 240,84 a partire dal 01.10.2024. L'accordo risulta, al momento della stesura della presente perizia, da sottoporre all'Assemblea condominiale per accettazione come nello stesso indicato.

#### 5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Essendo il Condominio “BOX CENTRO VISTA LAGO” privo di Regolamento condominiale, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali si fa riferimento a quanto normato dal codice civile.

#### 5.1.3 Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi



necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione delle unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, al mantenimento degli accordi sottoscritti tra la società ed i Condomini, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi al momento vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in corso.

## 5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Possibile

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese - Territorio (alla data del 08.04.2024 per nominativi ed immobile con estrazione di note), si riporta quanto segue.

### 6.1 Attuali proprietari

Le unità oggetto della presente perizia risultano attualmente intestate a [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietaria per 1/1, a seguito del titolo sotto indicato:

- Atto di compravendita del 15/03/2006 rep. 107410/10746 del Notaio Ezio Oliva di Somma Lombardo (VA), trascritto a Varese il 17/03/2006 ai nn. 6342/3610 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] c.f. [REDACTED]

### 6.2 Precedenti proprietà (nel ventennio)

- Con atto di compravendita del 04.12.2003 rep. 40826/17658 Notaio Cesare Cantù con sede in Milano, trascritto a Varese il 29.12.2003 ai nn. 29021/18261, la piena proprietà delle unità in oggetto perveniva a [REDACTED] L. con sede in [REDACTED] cf [REDACTED] dalla precedente proprietaria [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Al suddetto atto seguivano:

- ✓ atto di compravendita del 27.10.2005 rep. 46080/21602 Notaio Cesare Cantù con sede in Milano, trascritto a Varese il 23.11.2005 ai nn. 33680/19337, di integrazione dell'atto di compravendita del 04.12.2003 rep. 40826/17658 nel quale erano stati omessi i mappali siti in Comune di Luino sezione LU, catasto terreni foglio 9, 113 120 121 e 10076 oggetto del presente atto.
- ✓ atto di conferma del 27.10.2005 rep. 46080/21602 Notaio Cesare Cantù con sede in Milano, trascritto a Varese il 23.11.2005 ai nn. 33681/19338, di integrazione dell'atto di compravendita del 04.12.2003 rep. 40826/17658.

Al quadro D della nota di trascrizione, anche ai fini della pubblicità immobiliare, viene indicato quanto segue:



“Nel trascrivendo atto il rappresentante della società venditrice ha reso la prescritta dichiarazione che le spese di edificazione dei fabbricati insistenti a parte de complesso oggetto dell'atto di compravendita in data 4 dicembre 2003 n. 40826/17658 rep. Notaio Cesare Cantù (quale integrato con il trascrivendo atto) sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, con ciò confermando e convalidando l'atto di compravendita suddetto in cui tale dichiarazione era stata omessa.”

- Con atto di fusione di società del 29.03.2001 rep. 33434/12198 Notaio Cesare Cantù con sede in Milano, trascritto a Varese il 28.04.2001 ai nn. 7120/4644, la piena proprietà delle unità in oggetto perveniva a [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf [REDACTED] dalla precedente proprietaria [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

## **7. CONFORMITA' EDILIZIO URBANISTICA E CATASTALE**

### **7.1- Inquadramento urbanistico**

Dall'esame della documentazione relativa al PGT – Piano di Governo del territorio vigente del Comune di Luino si evince che gli immobili oggetto della presente procedura sono compresi in zona delimitata per “Piani attuativi realizzati o in corso di attuazione” e sono stati infatti realizzati in attuazione del Programma Integrato di Intervento in zona speciale Z2 – “Ex Area Borri”.

Per quanto riguarda i vincoli, la zona è soggetta alle seguenti disposizioni:

- Vincolo panoramico Lungo Lago (D.L. 42/2004 – art. 136/d)
- Vincolo fascia di 300 m dalla linea di battigia del Lago Maggiore (D.L. 42/2004-art. 142/b)
- Fascia di rispetto di 1 km dalla linea di battigia per gli scarichi di acque reflue (Reg. Regionale n° 3 del 2006).

Per la sensibilità paesistica è stata assegnata la classe 3 – media.

### **7.2 – Programma integrato di intervento**

Per l'attuazione del Programma di intervento in zona Z2 denominata “Ex Area Borri” è stata stipulata fra il Comune di Luino e la ditta allora proprietaria una prima Convenzione in data 18/01/2006, poi modificata ed integrata da quella successiva stipulata con [REDACTED] in data 11/10/2007.

Sullo stato di attuazione della Convenzione il Comune ha dato avvio alla verifica con comunicazione del 13/07/2023 e 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”

### **7.3 - Pratiche edilizie**

Con PEC in data 18/03/2022 veniva inoltrata al Comune di Luino richiesta di accesso agli atti per le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di perizia.



L'accesso è stato eseguito il 28/04/2022 con l'esame delle pratiche edilizie e dei provvedimenti relativi al Programma di Intervento sopra citato e con la richiesta di rilascio di quanto necessario per i controlli di conformità.

Il Comune ha provveduto ad inviare la documentazione relativa da cui risulta che le pratiche edilizie più recenti concernente il Bene del Lotto 10 risultano:

- 1) D.I.A. 12/2012 del 26/03/2012
- 2) Dimostrativo numero parcheggi privati prot. 19459 del 18/08/2015.

#### **7.4 Conformità edilizia**

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 21/04/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 1B della D.I.A. 12/2012) si è riscontrata difformità con quanto assentito relativamente alla copertura solo parziale, all'esecuzione di tavolato divisorio per la cantina e alla mancata installazione di porta a chiusura dell'unità.

Si ritiene pertanto opportuna la presentazione del grafico aggiornato ai fini della procedura di cui al punto 1 della nota comunale del 26/01/2024 (dichiarazione del Tecnico di attestazione dello stato legittimo).

In riferimento al dimostrativo parcheggi privati, il posto auto è compreso fra gli "spazi di sosta privati per palazzina residenziale 4" e indicato con il n° 09.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, seppur in presenza di indicazioni di massima come di seguito riportato.

In merito alle somme necessarie per la redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, da intendersi estremamente di massima, in via cautelativa, possono essere quantificate in € 1.500,00.

Si ribadisce che dette somme sono puramente indicative in base a quanto sopra argomentato.

#### **7.5 Conformità catastale**

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, si ribadisce quanto già espresso al paragrafo 1.3 in relazione alla difformità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale presentata in data 27/06/2011 ad eccezione dell'altezza.



Sarà quindi opportuno procedere con la presentazione dell'aggiornamento catastale con eventuale frazionamento in due unità riferite all'uso, con costi stimabili in € 1.200,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

## 8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

### 8.1 - Caratteristiche costruttive

L'immobile è un posto auto parzialmente coperto situato al piano seminterrato del corpo centrale destinato principalmente a ricovero autovetture e cantine (catastale 1). L'unità fa parte della zona posta a Sud-Est che comprende altre due autorimesse accessibili da una rampa esterna e da ampi spazi di manovra coperti. La parete di fondo è in cemento armato, la parete laterale è in blocchi di cemento, il tutto privo di intonaco. Il pavimento è in piastrelle di cemento. Sono presenti notevoli tracce di infiltrazioni di acqua nella parte semicoperta.

**Stato di conservazione: scarso.**

### 8.2 - Consistenza

La superficie lorda commerciale dell'unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200). Il conteggio viene riportato nella seguente tabella:

| Bene | Piano | Destinazione | Parametro               | Superficie reale Lorda circa | Coeff. | Superficie commerciale lorda circa |
|------|-------|--------------|-------------------------|------------------------------|--------|------------------------------------|
| 1    | primo | posto auto   | sup. lorda di pavimento | 18,33                        | 1      | 18,33                              |
|      |       | cantina      |                         | 7,44                         | 0,25   | 1,86                               |
|      |       |              |                         |                              |        |                                    |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 31

### BENE 1 – PORZIONE POSTO AUTO

#### 9.1 Criterio di stima

Nella determinazione del valore di stima la sottoscritta ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato al momento dell'ispezione peritale.

Considerata la tipologia di immobile, si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un





determinato segmento di mercato. “Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section).” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

## 9.2 Determinazione del valore

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita.

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

### COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale C06, autorimessa, compravenduto nel 07/2023 al prezzo di 20.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Luigi Sbarra, ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 10475 sub. 538 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 17,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale C06, autorimessa, compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 19.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Luigi Sbarra, ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 10475 sub. 541, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 17,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

### COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale C06, autorimessa, compravenduto nel 08/2023 al prezzo di 25.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Luigi Sbarra, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 10475 sub 794 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 19,80 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

| <b>Prezzo e Caratteristiche</b> | <b>A</b>  | <b>B</b>  | <b>C</b>  |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Data DAT                        | 07/2023   | 03/2023   | 08/2023   |
| Prezzo PRZ (€)                  | 20.000,00 | 19.000,00 | 25.000,00 |



|                       |          |          |          |
|-----------------------|----------|----------|----------|
| Sup.Cat.Tot. SUP (mq) | 17,60    | 17,60    | 19,80    |
| pMED (€/mq)           | 1.136,36 | 1.079,55 | 1.262,63 |

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 1.163,64$$

Arrotondabile ad € 1.200,00

In considerazione della tipologia di immobile, **posto auto coperto**, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare al valore medio ottenuto per autorimessa un decremento del 10% ottenendo quindi un valore utilizzabile arrotondato pari ad €/mq 1.100,00. Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

| Bene | Destinazione | Superficie commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore complessivo |
|------|--------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 1    | posto auto   | 18,33                              | 1.100,00 €      | 20.163,00 €        |

## BENE 1 – PORZIONE CANTINA

### 9.1 Criterio di stima

Nella determinazione del valore di stima la sottoscritta ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, del piano e dell'esposizione, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato al momento dell'ispezione peritale.

Considerata la tipologia di immobile, si è fatto riferimento a metodo comparativo individuando il livello del prezzo di mercato descritto come il livello medio di spesa per accedere ad un determinato segmento di mercato. "Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è solitamente riferito al prezzo per unità di consistenza (spesso la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati altri indici statistici (cross-section)." (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 2.2.9).

### 9.2 Determinazione del valore



Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato, sulla base di dati desunti da avvenuti atti di compravendita.

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

#### COMPARABILE A

Immobile in categoria catastale A02, compravenduto nel 03/2022 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Lugano 18, ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 1427 sub. 58 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 62,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A02, compravenduto nel 09/2021 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Lugano 18, ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 8286 sub. 21, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 67,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

#### COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A02, compravenduto nel 08/2022 al prezzo di 137.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Lugano 18, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 8286 sub 25 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 54,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (pMED) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

| <b>Prezzo e Caratteristiche</b> | <b>A</b>   | <b>B</b>   | <b>C</b>   |
|---------------------------------|------------|------------|------------|
| Data DAT                        | 03/2022    | 09/2021    | 08/2022    |
| Prezzo PRZ (€)                  | 145.000,00 | 155.000,00 | 137.000,00 |
| Sup.Cat.Tot. SUP (mq)           | 62,00      | 67,00      | 54,00      |
| pMED (€/mq)                     | 2.338,71   | 2.313,43   | 2.537,04   |

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = € 2.387,98$$

Arrotondabile ad € 2.400,00



In considerazione della tipologia di immobile, **cantina**, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto pari ad €/mq 2.400,00.

Si procede quindi con l'applicazione del prezzo medio all'unità immobiliare oggetto della presente procedura.

| Bene | Destinazione | Superficie commerciale lorda circa | Valore Unitario | Valore complessivo |
|------|--------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|
| 1    | cantina      | 1,86                               | 2.400,00 €      | 4.464,00 €         |

### 9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

|   |                   |
|---|-------------------|
| Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione | € 1.231,35        |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo   | € 2.700,00        |
| Pendenze Condominiali   | € 117,88          |
| <b>Totale decurtazioni (arrotondato)</b>  | <b>€ 4.049,00</b> |

### 9.4 Prezzo base d'asta

Il valore indicato riguarda l'immobile nello stato di fatto relativo alla data della presente perizia con riferimento allo stato di fatto visionato nel corso del sopralluogo ed alle decurtazioni apportate relativamente alla situazione descritta nella presente relazione.

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| Valore Totale immobile – LOTTO 31 | € 20.578,00 |
|-----------------------------------|-------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Valore quota pignorata immobile<br/>LOTTO UNICO ARROTONDATA</b> | <b>€ 20.600,00</b> |
|--|--------------------|



**RIEPILOGO VALORI**

| <b>RIEPILOGO VALORE SINGOLI LOTTI</b> |  |               |
|---------------------------------------|--|---------------|
| <b>LOTTO</b>                          | <b>sub</b>   | <b>valore</b> |
| 1                                     | 542  | 14.000,00 €   |
| 2                                     | 545 - 586 - 596  | 242.500,00 €  |
| 3                                     | 687 - 725 - 550 - 631  | 228.600,00 €  |
| 4                                     | 699 - 700 - 561 - 562 - 565  | 229.000,00 €  |
| 5                                     | 703 - 679  | 232.800,00 €  |
| 6                                     | 594 - 643 - 563  | 250.500,00 €  |
| 7                                     | 568  | 3.000,00 €    |
| 8                                     | 569  | 20.800,00 €   |
| 9                                     | 701 - 570  | 120.000,00 €  |
| 10                                    | 573  | 15.000,00 €   |
| 11                                    | 591 - 583 - 602 - 666  | 247.300,00 €  |
| 12                                    | 590 - 672 - 683  | 286.500,00 €  |
| 13                                    | 599 - 636 - 676  | 404.500,00 €  |
| 14                                    | 702 - 604 - 605  | 171.000,00 €  |
| 15                                    | 706 - 606 - 607  | 174.200,00 €  |
| 16                                    | 707 - 608 - 609  | 186.400,00 €  |
| 17                                    | 733 - 637 - 610 - 612 - 613 - 614 - 615 - 616 - 619<br>- 620 - 621 - 622 | 721.000,00 €  |
| 18                                    | 705 - 611  | 221.000,00 €  |
| 19                                    | 748 - 617  | 202.500,00 €  |
| 20                                    | 753 - 754 - 755 - 623 - 624 - 629 - 630 - 632 - 633                      | 499.400,00 €  |
| 21                                    | 625  | 14.000,00 €   |
| 22                                    | 626 - 627 - 628  | 42.000,00 €   |
| 23                                    | 766  | 103.200,00 €  |
| 24                                    | 634  | 12.500,00 €   |
| 25                                    | 639  | 3.500,00 €    |
| 26                                    | 738 - 642 - 664  | 309.500,00 €  |
| 27                                    | 697 - 645 - 661  | 251.300,00 €  |
| 28                                    | 698 - 646  | 198.600,00 €  |
| 29                                    | 746 - 647 - 653  | 266.500,00 €  |
| 30                                    | 704 - 648 - 663  | 241.600,00 €  |
| 31                                    | 649  | 20.600,00 €   |
| 32                                    | 651  | 30.300,00 €   |
| 33                                    | 709 - 652  | 205.900,00 €  |
| 34                                    | 656 - 657 - 658  | 49.700,00 €   |



|    |                      |                       |
|----|----------------------|-----------------------|
| 35 | 660                  | 9.600,00 €            |
| 36 | 662                  | 9.600,00 €            |
| 37 | 668                  | 8.000,00 €            |
| 38 | 671                  | 22.300,00 €           |
| 39 | 678                  | 16.900,00 €           |
| 40 | 680 - 681            | 34.000,00 €           |
| 41 | 763                  | 2.000,00 €            |
|    | <b>Valore totale</b> | <b>6.321.600,00 €</b> |

### CONCLUSIONI

In relazione alle verifiche di carattere edilizio urbanistico e della relativa conformità, anche in considerazione della particolarità del compendio immobiliare oggetto di convenzione urbanistica, della notevole complessità dell'intervento oggetto di numerosissimi provvedimenti rilasciati nel corso di oltre 15 anni, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Varese, li 30/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
geom. Caravati Claudia



The image shows a circular stamp from the Geometric College of Varese. The text inside the stamp includes "COLLEGGIO GEOMETRI", "VARESE", and the number "2514". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be "Claudia Caravati".

**ELENCO ALLEGATI**



**A – Documentazione fotografica**

A0 – Documentazione fotografica aree comuni

A1 – Lotto 1

A2 – Lotto 2

A3 – Lotto 3

A4 – Lotto 4

A5 – Lotto 5

A6 – Lotto 6

A7 – Lotto 7

A8 – Lotto 8

A9 – Lotto 9

A10 – Lotto 10

A11 – Lotto 11

A12 – Lotto 12

A13 – Lotto 13

A14 – Lotto 14

A15 – Lotto 15

A16 – Lotto 16

A17 – Lotto 17

A18 – Lotto 18

A19 – Lotto 19

A20 – Lotto 20

A21 – Lotto 21

A22 – Lotto 22

A23 – Lotto 23

A24 – Lotto 24

A25 – Lotto 25

A26 – Lotto 26

A27 – Lotto 27

A28 – Lotto 28

A29 – Lotto 29

A30 – Lotto 30

A31 – Lotto 31

A32 – Lotto 32

A33 – Lotto 33

A34 – Lotto 34





- A35 – Lotto 35
- A36 – Lotto 36
- A37 – Lotto 37
- A38 – Lotto 38
- A39 – Lotto 39
- A40 – Lotto 40
- A41 – Lotto 41

**B – Documentazione catastale**

- B0 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- B1 – Lotto 1
- B2 – Lotto 2
- B3 – Lotto 3
- B4 – Lotto 4
- B5 – Lotto 5
- B6 – Lotto 6
- B7 – Lotto 7
- B8 – Lotto 8
- B9 – Lotto 9
- B10 – Lotto 10
- B11 – Lotto 11
- B12 – Lotto 12
- B13 – Lotto 13
- B14 – Lotto 14
- B15 – Lotto 15
- B16 – Lotto 16
- B17 – Lotto 17
- B18 – Lotto 18
- B19 – Lotto 19
- B20 – Lotto 20
- B21 – Lotto 21
- B22 – Lotto 22
- B23 – Lotto 23
- B24 – Lotto 24
- B25 – Lotto 25
- B26 – Lotto 26



- B27 – Lotto 27
- B28 – Lotto 28
- B29 – Lotto 29
- B30 – Lotto 30
- B31 – Lotto 31
- B32 – Lotto 32
- B33 – Lotto 33
- B34 – Lotto 34
- B35 – Lotto 35
- B36 – Lotto 36
- B37 – Lotto 37
- B38 – Lotto 38
- B39 – Lotto 39
- B40 – Lotto 40
- B41 – Lotto 41

#### **C – Cartografia PGT**

#### **D – Pratiche edilizie e atti comunali**

- D1 – Permesso di costruire 7/2008 del 20/03/2008
- D2 – Permesso di costruire 7/2008 – variante del 18 marzo 2008
- D3 - D.I.A. 181/2009 del 30/12/2009 e integrazioni 12/05/2010
- D4 - D.I.A. 39/2011 del 20/07/2011
- D5 - D.I.A. 12/2012 del 23/03/2012
- D6 – S.C.I.A. 130/2014 del 23/12/2014
- D7 - C.I.A. del 05/09/2014
- D8 - D.I.A. 10/2015 del 13/03/2015
- D9 – Permesso di costruire 1/2016 del 22/04/2016
- D10 – Richiesta agibilità subb. 590-591-594-596 del 06/02/2014
- D11 - Nota tecnico Comune di Luino del 26.01.2024
- D12 - 2024-03-11 Delibera Comune proroga termini
- Allegato D 13 - 2017-08-14 Verbale presa in carico parcheggio

#### **E – Trascrizioni ed iscrizioni**

- E1- 2006-02-15 NT 3566-2041 Convenzione urbanistica



- E2 - 2007-10-11 Convenzione urbanistica
- E3 - 2009-04-07 NT 6113-3927 Costituzione servitù fognatura
- E4 - 2009-04-07 NT 6114-3928 Costituzione servitù veduta
- E5 - 2009-04-07 NT 6115-3929 Costituzione servitù passaggio
- E6 - 2006-03-17 NT 6343-1266 Ipoteca volontaria
- E7 - 2007-10-23 NT 25941-6037 Ipoteca volontaria
- E8 - 2021-11-09 NT 23054-16334 Pignoramento
- E9 - 2021-12-09 NT 25591-18150 Pignoramento
- E10 - 2006-03-15 Atto compravendita NT 6342/3610
- E11 - 2003-12-04 Atto compravendita NT 29021/18261
- E12 - 2005-10-27 Atto compravendita NT 33680/19337
- E13 - 2005-10-27 Atto compravendita NT 33681/19338
- E-14 – 2001-03-29 Fusione società NT 7120/4644
- E15 - 2017-12-22 NT 23693/3589 Ipoteca Giudiziale – Sentenza di Condanna
- E16 – 2011-10-13 NT 18116/11287 Domanda Giudiziale
- E17 – 2013-03-29 NT 4648/3218 Preliminare di Vendita

**G – Contratti affitto – comodato da Agenzia delle Entrate**

- G1 – Lotto 1
- G2 – Lotto 2
- G5 – Lotto 5
- G6 – Lotto 6
- G10 – Lotto 10
- G11 – Lotto 11
- G12 – Lotto 12
- G13 – Lotto 13
- G18 – Lotto 18
- G19 – Lotto 19
- G22 – Lotto 22
- G23 – Lotto 23
- G26 – Lotto 26
- G27 – Lotto 27
- G28 – Lotto 28
- G29 – Lotto 29



G30 – Lotto 30

G33 – Lotto 33

G38 – Lotto 38

G40 – Lotto 40

#### **H – Regolamenti Condominio**

H1 – Regolamento condominio “VISTA LAGO A/B”

H2 – Regolamento condominio “VISTA LAGO C”

H3 – Regolamento condominio “VISTA LAGO D”

H4 – Regolamento condominio “VISTA LAGO G/F”

#### **I – Spese condominiali**

I1 – Spese condominiali ripartizione

I2 – Accordo

#### **L – Comparabili - Valori**

L1 – comparabili residenziale

L2 – comparabili autorimesse/posti auto

L3 – comparabili uffici

L4 – DEI tipologie edilizie

