

Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

promossa da: [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



2 – Descrizione sommaria	pag. 486
3 – Stato di possesso	pag. 486
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 487
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 493
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 495
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 496
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 498
9 – Valutazione	pag. 500

Lotto 20**pag. 508****Tre appartamenti e sei posti auto**

1 - Identificativo	pag. 510
2 – Descrizione sommaria	pag. 519
3 – Stato di possesso	pag. 519
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 519
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 526
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 528
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 529
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 533
9 – Valutazione	pag. 535

Lotto 21**pag. 556****Posto auto**

1 - Identificativo	pag. 557
2 – Descrizione sommaria	pag. 558
3 – Stato di possesso	pag. 558
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 558
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 565
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 566
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 567
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 569
9 – Valutazione	pag. 569

Lotto 22**pag. 572****Tre posti auto**

1 - Identificativo	pag. 574
2 – Descrizione sommaria	pag. 577
3 – Stato di possesso	pag. 577
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 578
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 584
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 585
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 586
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 588
9 – Valutazione	pag. 589

Lotto 23**pag. 592****Ufficio**

1 - Identificativo	pag. 593
2 – Descrizione sommaria	pag. 594
3 – Stato di possesso	pag. 594
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 595
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 601
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 603
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 604
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 605

ASTE
GIUDIZIARIE®

9 – Valutazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

pag. 606

Lotto 24

pag. 610

Posto auto

1 - Identificativo	pag. 611
2 – Descrizione sommaria	pag. 612
3 – Stato di possesso	pag. 612
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 612
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 619
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 620
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 621
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 623
9 – Valutazione	pag. 624

Lotto 25

pag. 627

Cantina

1 - Identificativo	pag. 628
2 – Descrizione sommaria	pag. 629
3 – Stato di possesso	pag. 629
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 629
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 636
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 637
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 638
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 640
9 – Valutazione	pag. 640

Lotto 26

pag. 644

Appartamento, autorimessa e posto auto

1 - Identificativo	pag. 646
2 – Descrizione sommaria	pag. 649
3 – Stato di possesso	pag. 649
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 650
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 657
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 659
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 660
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 663
9 – Valutazione	pag. 664

Lotto 27

pag. 674

Appartamento, autorimessa e posto auto

1 - Identificativo	pag. 676
2 – Descrizione sommaria	pag. 679
3 – Stato di possesso	pag. 679
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 680
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 686
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 688
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 689
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 692
9 – Valutazione	pag. 694

Lotto 28

pag. 703

Appartamento ed autorimessa

1 - Identificativo	pag. 704
2 – Descrizione sommaria	pag. 706
3 – Stato di possesso	pag. 707

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 23

ASTE
GIUDIZIARIE®

Unità immobiliare destinata a uffici

Luino – via Sbarra

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE SINTETICO

1. Dati catastali

Immobile: via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 23 - **Bene:** Unico**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Uffici e studi privati [A/10] classe 2, cons. 6,5 vani, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475, sub 766

2. Possesso

Immobile: via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 23 - **Bene:** Unico**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupati dal Conduttore**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì

3. Creditori iscritti e/o intervenuti:

Immobile: via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino **Lotto:** 23**Creditori Procedenti:** ██████████ con sede in ██████████**Creditori iscritti e intervenuti:** ==**Creditori intervenuti:** ██████████

4. Misure penali

Immobile: via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 23**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.

5. Continuità delle trascrizioni

Immobile: via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 23**Continuità delle trascrizioni:** sìASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



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 23

Il lotto è formato da una unità immobiliare destinata a uffici al piano terreno (1° catastale) del corpo di fabbrica situato nei pressi della piscina condominiale, 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

1. - BENE Unico

Uffici [A/10] siti in Luino, via Sbarra.

Unità immobiliare al piano terreno (1° catastale) del corpo di fabbrica fronteggiante la piscina condominiale, attualmente composta da due uffici, due wc, due anti-wc, quattro locali di sgombero di cui tre utilizzati come uffici o archivi con una tettoia esterna a copertura della zona ingressi. L'accesso avviene dallo spazio comune del sub. 731.

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. ██████████

- Quota di 1/1 a favore di ██████████ nato il ██████████ a ██████████ (██████████) c.f. ██████████

1.1.1 - 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.

1.1.2 - 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. 766 – Zona censuaria 1 - Cat A/10 - classe 2 -vani 6,5
Superf. Totale 184 mq Totale escluse aree scoperte 184 mq Rendita € 1.947,04 piano 1

Dati derivanti da:

- Variazione nel classamento del 29/12/2017 pratica VA0164170 Annot.: Classamento e rendita rettificati
- Variazione del 09/01/2017 Pratica VA0001430 Fusione -Diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Altre unità (posti auto scoperti), altra unità (autorimessa), passaggio comune coperto, passaggio comune scoperto.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo eseguito in data 02/05/2022 si sono rilevate difformità nei confronti del contenuto della scheda catastale presentata in data 09/01/2017 relative alla destinazione di alcuni locali dell'unità utilizzati come uffici e non come sgombero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona

I beni oggetto della presente perizia sono inseriti 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 02/05/2022 si è svolto il sopralluogo in cui si è proceduto ad effettuare l'accertamento dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'accesso si è svolto alla presenza degli occupanti dell'immobile, locato alla [REDACTED] in forza di contratto di locazione del [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di [REDACTED] in data [REDACTED], codice identificativo [REDACTED]

Dai documenti acquisiti si desumo i seguenti dati:

- Tipologia contratto: locazione commerciale 6+6
- Durata del contratto: dal [REDACTED] al 3 [REDACTED] con tacito rinnovo di ulteriori 6 anni in mancanza di disdetta della parti

- Importo canone: € [REDACTED] oltre iva 10% (€ [REDACTED] – rata mensile € [REDACTED])
- Spese condominiali ordinarie e di gestione a carico del conduttore
- Immobili ricompresi: mapp. 10475 sub. 766 Cat. A/10 Rendita cat. € 1.647,50.

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] 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] (c.f. 8[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 07/04/2009/02/2006 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], con sede in [REDACTED] ([REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED]

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: [REDACTED]

[REDACTED] con 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 sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED]

[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 10672nonché 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]

[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 P [REDACTED] [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 servitu' 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 Notario Ezio Oliva in Somma Lombardo (VA), del 15.03.2006, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] l 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]

- Atto Giudiziario**- Verbale di pignoramento immobili.

Trascritto a Varese in data 09/12/2021 ai nn. 25591/18150 con atto giudiziario Rep. 2355 UNEP

– Tribunale di Varese del 08/11/2021, a favore di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED]

c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] gravante sulle unità di Catasto Fabbricati di Luino Sez. Urb. LU particelle 10475 subb. 542-545-550-565-631,632-633-634-709-746-755-766.

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato: “Atto di precetto notificato in data 19 agosto 2021 per un credito pari ad Euro [REDACTED] oltre ad interessi, spese e successive occorrenze”.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Questioni in ambito condominiale

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

5.1.1 Spese condominiali

La scrivente ha provveduto a richiedere all'amministratore del condominio, sig. Danilo Cambianica, la posizione debitoria per gli immobili in oggetto e copia del regolamento condominiale.

L'amministratore in data 25.03.2024 riscontrava la richiesta della posizione debitoria ed inviava copia del regolamento condominiale.

Dall'esame del riscontro fornito, relativamente all'unità immobiliare interessata, si rileva che la stessa non compare nella tabella di ripartizione delle spese, sono in elenco invece i subalterni 654, 655 e 744 che, come riportato nella visura catastale storica (Allegato B23), sono stati soppressi e fusi dando origine all'attuale subalterno 766. Si riporta quindi di seguito la situazione debitoria per l'unità interessata:

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 511,46

PREVENTIVO DI GESTIONE 2023/2024 € 577,73 + debito esercizio precedente € 511,46 = € 1.089,19

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio risultava quindi un saldo a debito pari a € 1.089,19 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

Si rimanda, per tutte le limitazioni d'uso e dotazioni condominiali, a quanto espressamente indicato nel Regolamento di condominio allegato alla presente perizia.

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

5.3 Attestazione Prestazione Energetica

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dalla quale è emerso che non esiste alcun Attestato di prestazione energetica per l'unità oggetto di perizia.

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] 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] 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] 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 la pratica edilizia più recente concernente il Bene del Lotto 23 risulta:

- 1) D.I.A. prot. 6837/2015 del 13/03/2015.

7.4 Conformità edilizia

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 02/05/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 2 della D.I.A prot. 6837/2015) si riscontrano difformità fra quanto realizzato e le previsioni progettuali in merito all'utilizzo di alcuni locali con altezza di m 2,40 (uffici anziché locali di sgombero).

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 le sanatorie o la rimessa in pristino delle porzioni ove sono presenti abusi edilizi, il perito, valutata la complessità della situazione, ritiene necessario il parere dell'Amministrazione che per esprimersi sulle possibilità di regolarizzazione necessita di una pratica edilizia completa di elaborati e relazioni, operazione esorbitante l'incarico del perito stimatore. Le valutazioni del perito stimatore sono quindi da intendersi estremamente di massima e, in via cautelativa, possono essere quantificate relativamente a pratiche ed eventuali sanzioni in € 5.000,00.

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 1.1.3. in relazione alla difformità con la scheda catastale a suo tempo presentata.

Occorrerà quindi procedere alla presentazione di documentazione aggiornata con costi stimabili in € 900,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

8.1 - Caratteristiche costruttive

L'unità in oggetto consiste in uffici con relativi servizi posti all'interno del complesso edilizio sorto in attuazione del Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" nell'edificio situato nei pressi della Piscina condominiale. L'unità immobiliare ha accesso dall'area comune contraddistinta dal sub. 731, è sita in piano seminterrato (catastalmente indicato come 1° piano dell'intero complesso).

L'edificio ha struttura portante metallica con ampie specchiature a vetro nella sua parte anteriore in cui la copertura è inclinata; la parte posteriore è in cemento armato con solette in c.a. e laterizio. Le pareti esterne sono in blocchi di calcestruzzo a vista sabbati.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali:

- Soffitti e pareti interne: intonacati, rasati e tinteggiati;
- Pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- Infissi esterni: serramenti in PVC con doppio vetro;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: sotto traccia;
- Impianto idrosanitario: sotto traccia;
- Impianto riscaldamento e raffrescamento a pavimento, centralizzato.

Stato di conservazione del bene: Buono

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	uffici e servizi	sup. lorda di pavimento	88,10	1	88,1
		locali di sgombero		91,52	0,6	54,91
		area esterna		20,5	0,1	2,05
TOTALE						145,06

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 23

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 A10, compravenduto nel 03/2023 al prezzo di 72.191,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Beato Jacobino 16, ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 10475 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 129,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

COMPARABILE B

Immobile in categoria catastale A10, compravenduto nel 01/2021 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), Piazza Risorgimento snr, ed identificato al Catasto dei Fabbricati al Fg. 907 mapp. 3386, con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 131,46 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

COMPARABILE C

Immobile in categoria catastale A10, compravenduto nel 12/2022 al prezzo di 60.000,00 €, ubicato nel comune di Germignaga (VA), Piazza Roma 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati al Fg. 902 mapp. 228 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 69,00 (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).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	03/2023	01/2021	12/2022
Prezzo PRZ (€)	72.191,00	145.000,00	60.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	129,55	131,46	69,00
pMED (€/mq)	557,24	1.103,00	869,57

$$pMED = \frac{\sum pMED_i}{n} = \text{€ } 839,95$$

Arrotondabile ad € 800,00

In considerazione della tipologia di immobile, **ufficio**, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare il valore medio ottenuto pari ad €/mq 800,00.

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	ufficio	145,06	800,00 €	116.048,00 €

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	€ 5.802,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 5.900,00
Pendenze Condominiali	€ 1.089,19
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 12.792,00



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 23	€ 103.256,00
Valore quota pignorata immobile LOTTO UNICO ARROTONDATA	€ 103.200,00



RIEPILOGO VALORE SINGOLI LOTTI		
LOTTO	sub	valore
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 - 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 €
Valore totale		6.321.600,00 €

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



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



ASTE GIUDIZIARIE

A35 – Lotto 35

A36 – Lotto 36

A37 – Lotto 37

A38 – Lotto 38

A39 – Lotto 39

A40 – Lotto 40

A41 – Lotto 41

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

B – Documentazione catastale

B0 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

B21 – Lotto 21

B22 – Lotto 22

B23 – Lotto 23

B24 – Lotto 24

B25 – Lotto 25

B26 – Lotto 26

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

B37 – Lotto 37

B38 – Lotto 38

B39 – Lotto 39

B40 – Lotto 40

B41 – Lotto 41

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C – Cartografia PGT

D – Pratiche edilizie e atti comunali

D1 – Permesso di costruire 7/2008 del 20/03/2008

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

D12 - 2024-03-11 Delibera Comune proroga termini

Allegato D 13 - 2017-08-14 Verbale presa in carico parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

E – Trascrizioni ed iscrizioni

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





- 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



ASTE GIUDIZIARIE
G30 – Lotto 30
G33 – Lotto 33

G38 – Lotto 38

G40 – Lotto 40

ASTE GIUDIZIARIE

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

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

