



## TRIBUNALE di VARESE

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



promossa da



**CREDITO EMILIANO S.P.A.**

contro



R.G.E.

**N. 151 / 2023**

Giudice dell'Esecuzione

**Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### **Lotto 001**

Appartamento  
in LUINO (VA) – Via Cattel n. 15



Particella n. **4707 sub. 7 (appartamento)**

Esperto Incaricato della stima: Geom. Riboli Luca  
E-mail: [geom.riboli@gmail.com](mailto:geom.riboli@gmail.com)  
Pec: [luca.riboli@geopec.it](mailto:luca.riboli@geopec.it)



**1. Dati Catastali**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Categoria:** Abitazione di tipo economico [A3]  
**Dati Catastali:** Foglio LU/12  
particella 4707 sub. 7 [A/3]  
particella 4707 [ente urbano]

**2. Possesso**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo libero da persone (Ved. Verbale di Sopralluogo del 11/06/2024 – ALLEGATO N. 8.1)

**3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no.

**4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Creditore Procedente:** CREDITO EMILIANO S.P.A.  
**Creditori Iscritti:** nessuno oltre la suddetta procedente

**5. Comproprietari non esegutati**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Comproprietari non esegutati :** nessuno.

**6. Misure Penali**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Cattel n. 15 – 21016 Luino (VA)  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** 001  
**Continuità delle trascrizioni:** si



Bene in LUINO (VA)

Lotto 001

Via del Cattel n. 15 – 21016 LUINO (VA)

C.F.: fg. LU/12 Particella n. 4707 sub. 7

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

## LOTTO 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un appartamento a destinazione residenziale [A3] ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO posta a piano secondo di un fabbricato residenziale, oltre ad area comune esterna da cui si esercita l'accesso mediante vano scala comune.

#### **Abitazione di tipo economico [A/3]**

Secondo lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 11/06/2024:

- Appartamento a piano secondo: unità immobiliare in normale stato di conservazione e manutenzione, dotato di impianti e di rifiniture di vario genere, presenti sia i serramenti esterni che i serramenti interni, dotato di bagni arredati e alcuni arredi nei vari locali dell'appartamento.

#### **Quota e tipologia del diritto:**

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

**N.B. A seguito dell'avvenuto decesso dell'esecutato** **avvenuto in**  
**giusta successione registrata a Varese in data 27/07/2022 al n. 307985**  
**vol. 88888/22 ed ivi trascritta il 28/07/2022 al n. 12037 di R.P.) risultano essere proprietari**  
**per la quota di 1/3 ciascuno del diritto di proprietà sul bene immobile sopra richiamato**

#### **Identificato in Catasto Fabbricati come segue:** **intestazione ATTUALE (non corretta, da rettificare):**

titolare del diritto di PROPRIETA' per 1/1

Dati derivanti da:

Atto del 26/10/2000 Pubblico ufficiale ROVERA SERGIO Sede GAVIRATE (VA) Repertorio n. 34234 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10967.1/2000 Reparto PI di VARESE in atti dal 14/11/2000)

#### **Descrizione corpo 1:**

**Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese**

**Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3,**

Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse aree

scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

Dati derivanti da:

VARIAZIONE del 11/07/1997 in atti dal 11/07/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. A01018.1/1997))

VEDASI ALLEGATI

2.1 Estratto Mappa – mappale N. 4707

2.2 Visura storica Catasto Fabbricati per immobile mappale N. 4707."

2.3 Scheda Planimetrica N. 4707 sub. 7 (abitazione)

2.4 visura ente urbano Catasto Terreni mappale N. 4707

**Coerenze a corpo dell'intero lotto, da Nord e in senso orario in base alla mappa CT:**

mappale n. 3395, mappale n. 8853, mappale n. 4706.

Salvo errori e come meglio in fatto.

**Informazioni in merito alla conformità catastale:**

- Alla data del sopralluogo (11/06/2024) la scheda planimetrica catastale relativa all'unità immobiliare abitativa **N. 4707 sub. 7**, corrispondente all'ultima scheda in atti al Catasto Fabbricati, presentata in data 11/07/1997, è risultata conforme rispetto allo stato rilevato in luogo. Tuttavia si fa presente che l'intestazione presente in banca dati catastale non risulta aggiornata a seguito avvenuto in  
giusta successione registrata a Varese in data 27/07/2022 al n.  
307985 vol. 88888/22 ed ivi trascritta il 28/07/2022 al n. 12037 di R.P.) e che quindi occorre procedere con la voltura catastale di detta successione per intestare il bene immobiliare correttamente < -----

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

### **Caratteristiche della zona:**

Il territorio comunale si affaccia sulla sponda orientale del Lago Maggiore o Verbano, anche soprannominata "Costa Fiorita". È un centro importante per il turismo e per l'economia dell'alto Varesotto. Confina a est con la Svizzera, tramite il valico di Fornasette. Il territorio del comune è circa 220 metri sul livello del mare. Dista circa 23 km da Varese, capoluogo dell'omonima provincia a cui il comune appartiene.

La zona ove insite il fabbricato è pressochè una zona rurale, caratterizzata dalla presenza di molti campi da coltivazioni, diverse piantumazioni e verde agricolo, oltre che dalla presenza nelle immediate vicinanze del fiume Tresa.

### **Area urbanistica:**

A traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

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

### **Principali collegamenti pubblici:**

Per l'utilizzo dei collegamenti pubblici è necessario accedere al centro della città di Luino.

### **Servizi offerti dalla zona:**

Nella città di Luino sono presenti ottimi servizi, alcune attività commerciali e direzionali (supermercati, banche, negozi al dettaglio, poste); per ogni necessità primaria il Comune offre diverse possibilità, che sono raggiungibili a pochi km dalla zona ove insiste il fabbricato oggetto di stima.

## 3. STATO DI POSSESSO:

**Lotto 001**

La scrivente ha eseguito l'accesso presso il bene in parola in data 11/06/2024 come si evince dal verbale di operazioni peritali allegato 8.1. In tale data era presente per consentire l'accesso oltre che l'incaricato dell'Istituto vendite Giudiziarie di Varese Sig. Buzzoni Francesco. Il CTU ha quindi esperito sopralluogo ed ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto, con rilievi metrici, a vista e fotografici come da Verbale di sopralluogo redatto dallo stesso incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero da persone e in discreto stato di conservazione e manutenzione, con all'interno .

Allegato 1: rilievo fotografico

Allegato 8.1: Verbale di Sopralluogo del 31/03/2023

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 6/08/2024, per nominativo, con estrazione di note, dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, nonché dal titolo di provenienza del bene in capo ai Debitori Esecutati, sono scaturiti gli esiti di seguito riportati.

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

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

**4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:****4.2.1 Iscrizioni:**

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

**ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/2000 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 17477**

Pubblico ufficiale ROVERA SERGIO Repertorio 34235 del 26/10/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

α FAVORE di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in SIENA – PIAZZA SALIMBENI N. 3, codice fiscale 00884060526

CONTRO (Debitore Esecutato)

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:  
Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese



Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

Importo capitale € 130.000,00

Importo totale € 260.000,00

Durata 25 anni

#### Annotazioni

**ANNOTAZIONE presentata il 29/12/2008 Servizio di P.I. di VARESE**

**Registro particolare n. 4439 Registro generale n. 27780**

**Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI ART. 8 DEL D.L. 7/2007**

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico di Passera Pier Sandro

Allegato 4.2: nota del 02/11/2000 - Registro Particolare 4252 Registro Generale 17477



✓ **Ipoteca Volontaria**

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

**ISCRIZIONE CONTRO del 6/05/2022 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 9380**

Pubblico ufficiale ROVERA SERGIO Repertorio 34235 del 26/10/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

a FAVORE di "CREDITO EMILIANO S.P.A." con sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE), codice fiscale 01806740153

CONTRO (Debitore Esecutato)



GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

Sezione D che riporta:

LA PRESENTE VIENE ESEGUITA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 2848 C. C. E VIENE ISCRITTA ANCHE IN FAVORE DEL CREDITO EMILIANO S.P.A. CON SEDE IN REGGIO EMILIA VIA EMILIA SAN PIETRO N. 4 GIUSTO ATTO DI SURROGA ROGATO DAL NOTAIO ROVERA SERGIO IN DATA 20.11.2008 REP. 80200/8737 ANNOTATO IN DATA 29.12.2008 REG. PART. 4439 IN CALCE ALLA NOTA DI ISCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 2.11.2000 REG. PART. 4252 SI RIPORTA INTEGRALMENTE AL CONTENUTO DEL QUADRO D DELLA NOTA DI ISCRIZIONE ESEGUITA IN DATA 2.11.2000 REG. PART. 4252 ED AL CONTENUTO DEL QUADRO D DELL'ANNOTAMENTO ESEGUITO IN DATA 29.12.2008 REG. PART. 4439 CHE QUI DEVONO INTENDERSI RIPETUTI E TRASCRITTI

Importo capitale € 67.139,40

Importo totale € 134.278,80

Durata 25 anni





Allegato 4.1: Elenco delle form

Allegato 4.3: nota del 6/05/2022 - Registro Particolare 1520 Registro Generale 9380



#### 4.2.2 Pignoramenti:

##### ◆ Pignoramento:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Trascritto a Varese in data 2/10/2023 ai nn. 17220/24322**

ATTO GIUDIZIARIO – UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VARESE codice fiscale 80011340124 con sede in Varese (VA) Repertorio n. 4106 del 26/10/2021

**a FAVORE di "CREDITO EMILIANO S.P.A." con sede in REGGIO NELL'EMILIA (RE), codice fiscale 01806740153**

**CONTRO (i Debitori Esecutati)**

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 1

Cogn

Nata

Ses:

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2

Cognome

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3

Cogn

Na

GRAVANTE sull'intero della piena proprietà delle seguenti unità negoziali:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a

Allegato 4.4: nota trascrizione Pignoramento immobiliare

Altre Trascrizioni in essere:

- ✓ Atto per causa di morte  
derivante da CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**Registro generale n. 16905**

**Registro particolare n. 12037 Presentazione n. 19 del 28/07/2022**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 27/07/2022 Numero di repertorio 307985/88888/22

Pubblico ufficiale VARESE ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Codice fiscale -

VARESE (VA)

a FAVORE di "

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE





- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/15  
Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE  
Cogn

S  
- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3  
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/15  
Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE  
Cognor



CONTRO

GRAVANTE per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di pignoramento:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese  
Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3,  
Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse  
aree scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.



Sezione D che riporta:  
DEVOLUZIONE PER LEGGE PSSLSU59H42E734B - EREDE - FRATELLO/SORELLA  
GERMANO - EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO  
- EREDE - FRATELLO/SORELLA GERMANO  
- CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA IN RAPPRESENTAZIONE)  
- CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA IN RAPPRESENTAZIONE)  
- CHIAMATO RINUNCIATARIO - NIPOTE (FIGLIO/A DI FRATELLO/SORELLA IN RAPPRESENTAZIONE)

Allegato 4.1: Elenco delle formalità

Allegato 4.5: nota del 28/07/2022 - Registro Particolare 12037 Registro Generale 16905

✓ Atto per causa di morte  
derivante da SENTENZA DICHIARATIVA DELLA QUALITA' DI EREDE

**Registro generale n. 8714**

**Registro particolare n. 6423 Presentazione n. 5 del 07/05/2024**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 16/04/2024 Numero di repertorio 423

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 801 005 30122

Sede VARESE (VA) a FAVORE di "





Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

.....  
.....

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/15

Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE

.....  
.....

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/3
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/15

Soggetto n. 3 In qualità di FAVORE

.....  
.....

.....  
CONTRO (Debitore Esecutato)

.....  
.....

GRAVANTE per la quota di 1/1 sull'immobile oggetto di pignoramento:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese  
Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3,  
Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse  
aree scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

Sezione D che riporta:

CON SENTENZA N. 423/2024 EMESSA DAL TRIBUNALE DI VARESE IN DATA  
16/04/2024 NEL PROCEDIMENTO RG N. 3042/2023, "IL TRIBUNALE DI VARESE  
IN COMPOSIZIONE MONCRATICA DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO OGNI  
DIVERSA DOMANDA, ISTANZA ED ECCEZIONE DISATTESA: -ACCOGLIE LA  
DOMANDA FORMULATA NELL'INTERESSE DI CREDITO EMILIANO SPA E, PER  
L'EFFETTO, ACCERTA E DICHIARA CHE

.....  
SONO EREDI PURE E SEMPLICI DI  
..... DI CONSEGUENZA ACCERTA E

DICHIARA CHE  
EREDI PURE E SEMPLICI  
..... ONO TITOLARI PER LA  
QUOTA INDIVIDUATA DALLA LEGGE EX ART. 565 E SS C.C. DELL'IMMOBILE SI-  
TO IN LUINO (VA), VIA CATTEL N. 15, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL  
COMUNE DI LIUNO AL FOGLIO 12, MAPPALE 4707, SUB. 7, CAT. A/3, VANI  
6,5 (IN QUANTO DI PIENA PROP .."

Allegato 4.1: Elenco delle formalità a carico

Allegato 4.6: nota del 7/05/2024 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 8714

Misure Penali:



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

**Lotto 001**

**Spese scadute:**

Il bene immobile pignorato si configura come appartamento esistente in fabbricato residenziale, non esiste pertanto alcuna forma di amministrazione condominiale.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non possibile allo stato attuale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuno ad eccezione di quanto visionato nelle schede planimetriche catastali ed in luogo per quanto concerne l'area di proprietà.

**Attestazione Prestazione Energetica:**

In luogo non era disponibile l'APE, e nell'atto di provenienza non sono riportati gli estremi.

**Avvertenze ulteriori:**

**5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri**

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

**2. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI / FRAZIONAMENTI e VARIAZIONI CATASTALI**

Ad esito dell'esame della documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile pure in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo ai Debitori Esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese alla data del 6/08/2024 per nominativo ed immobile, con estrazione di note, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuale proprietario:**

proprietari per la quota di 1/3 ciascuno in forza di sentenza n. 423/2024 emessa dal Tribunale Di Varese In Data 16/04/2024 Nel Procedimento Rg N. 3042/2023, "Il Tribunale Di Varese In Composizione Monocratica Definitivamente Pronunciando Ogni Diversa Domanda, Istanza Ed Eccezione Disattesa: -Accoglie La Domanda Formulata Nell'interesse Di Credito Emiliano Spa E, Per L'effetto, Accerta E Dichiarà Ci

..... Sono Eredi Pure E Semplici Di  
- Di Conseguenza Accerta E Dichiarà Che I

Sono Tito-

lari Per La Quota Individuata Dalla Legge Ex Art. 565 E Ss C.C. Dell'immobile Sito In Luino (Va), Via Cattel N. 15, Censito Al Catasto Fabbricati Del Comune Di Luino Al Foglio 12, Mappale 4707, Sub. 7, Cat. A/3, Vani 6,5 (In Quanto Di Piena Proprieta' Del ...).

per il seguente bene immobile:

Comune di LUINO (Codice E734) – Provincia di Varese

Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3, Classe 4,

Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse aree scoperte 125

mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

*Allegato 4.6: nota del 7/05/2024 - Registro Particolare 6423 Registro Generale 8714*

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

### ▪ Sino al 27/07/2022

Il bene oggetto di perizia era di piena proprietà dei signori:



proprietari per la quota di 1/3 ciascuno in forza di CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Registro generale n. 16905 Registro particolare n. 12037 Presentazione n. 19 del 28/07/2022 in

*Allegato 4.5: nota del 28/07/2022 - Registro Particolare 12037 Registro Generale 16905*

### ▪ Dal 26/10/2000 al 27/7/2022

Il bene oggetto di perizia è di piena proprietà di :

proprietario per la quota intera in forza di atto di compravendita del 26 ottobre 2000 nn. 34.234/2.203 rep. Notaio Sergio Rovera di Gavirate, trascritto in data 2/11/2000 nn. 17470/10967.

*Allegato 3.1: atto di compravendita del 26 ottobre 2000 nn. 34.234/2.203 rep.  
Allegato 4.7: nota del 2/11/2000 nn. 17470/10967*

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 6.3. Frazionamenti e Variazioni Catastali:

Abitazione di tipo economico: Fg. LU/12, Mapp. 4707 sub. 7 - Cat A/3, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Sup. Catastale totale 130 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq - Rendita € 503,55 – Via del Cattel n. 15, piano: 2.

La Costituzione al catasto informatizzato risale alla seguente pratica catastale:



FUSIONE del 02/06/1987 in atti dal 12/04/1990 (n. 139/1987)

successivamente sono riportati i seguenti passaggi:

VARIAZIONE del 11/07/1997 in atti dal 11/07/1997 DIVERSA DISTRIBUZIONE  
DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.  
A01018.1/1997)

Allegato 2.2: Visura per Immobile N. 4707 sub. 7 C.F. Luino

### 3. PRATICHE EDILIZIE:

Lo scrivente Geom. Riboli Luca ha presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico preposto del Comune di Luino a mezzo invio e-mail prot. n.19776 del 21/06/2024 riferita all'unità immobiliare in via Cattel, 15 Sez. LU mapp.4707 fg12 per la visione e l'estrazione di copie delle Pratiche Edilizie afferenti l'intera proprietà immobiliare esecutata. Ha esperito accesso in data 19/07/2024 svolgendo disamina delle Pratiche Edilizie rintracciate e relativa richiesta di copia.

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

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 147/1989 del 30/12/1989**

RISANAMENTO IGIENICO CONSERVATIVO DELL'UNITA' IMMOBILIARE ESISTENTE AL PIANO  
TERRA DEL FABBRICATO DI ABITAZIONE IN VIA DEL CATTEL

Trattasi dell'autorizzazione per l'esecuzione delle seguenti opere: demolizione e ricostruzione dei tavolati interni, realizzazione vespaio areato; rifacimento impianti, pavimenti e rivestimenti; apertura nuova finestra; sostituzione finestra con nuova apertura di accesso ad un locale da destinarsi ad autorimessa.

Lo scrivente ha estratto copia della Concessione Edilizia e stralcio della tavola progettuale allegata.

VEDASI ALLEGATI

5.1 *AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 147/1989 del 30/12/1989 e relativi elaborati grafici*

- **CONCESSIONE EDILIZIA N. 8/1996 del 4/04/1996**

COSTRUZIONE DI DUE BALCONI NELL'EDIFICIO SITO IN VIA DEL CATTEL AL MAPPALE 4707  
FOGLIO 12 LUINO

Lo scrivente ha estratto copia della Pratica Edilizia e stralcio della tavola progettuale allegata.

VEDASI ALLEGATI

5.2 *Concessione edilizia n. 8/1996 rilasciata in data 4/04/1996 e relativi elaborati grafici*

5.3 *D.I.A. n. 36/2006 presentata in data 3/11/2006*

5.4 *DiA per la realizzazione di una recinzione e accessi carrai pedonali in Via Verdi presentata in data 24/04/2007*

5.5 *Autorizzazione Paesaggistica del 24 maggio 2007 per la realizzazione di una recinzione e accessi carrai pedonali in Via Verdi*

5.6 *Richiesta di agibilità presentata in data 28 settembre 2007 e contestuale attestazione di agibilità rilasciata in data 1 marzo 2010.*

**Lo scrivente precisa che non è stato rintracciato il certificato e/o la Richiesta di agibilità del fabbricato, il quale comunque ha epoca costruttiva antecedente al 1/09/1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte)**

\* \* \* \* \*





## 7.1. Conformità edilizia – urbanistica - catastale



### CONFORMITA' COMUNALE (edilizia / urbanistica) – VERIFICATA

#### UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alle tavole grafiche progettuali rilasciate dal Comune di Luino nell'ultimo titolo edilizio reperito, ovvero quello relativo alla **CONCESSIONE EDILIZIA N. 8/1996 del 4/04/1996**

Tuttavia si fa presente che non è stato reperito il certificato e/o la Richiesta di agibilità del fabbricato, il quale comunque ha epoca costruttiva antecedente al 1/09/1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte).



### CONFORMITA' CATASTALE – VERIFICATA



#### UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA

Il perito non ha riscontrato differenze nella effettiva conformazione del fabbricato rispetto alla scheda catastale in atti.

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il Comune di Luino è dotato di P.G.T. Piano di Governo del Territorio; la proprietà oggetto del presente rapporto di stima, secondo quanto contenuto nei documenti di piano comunale è inquadrata in zona "ZONA V.P.A. - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE" le cui finalità e prescrizioni sono dettate dall'articolo 44 che recita:

##### **ART. 44. ZONA VPA - VERDE DI PROTEZIONE AMBIENTALE**

1. Sono aree agricole di particolare interesse dal punto di vista ambientale in quanto interessate da solchi vallivi, boschi, aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo - forestale e giardini e parchi di significativa consistenza nei medesimi ambiti territoriali, nel complesso costituenti una parte di territorio di rilevante valenza ambientale.

2. Fatto salvo quanto previsto ai successivi commi, che circostanziano le possibilità di intervento in queste aree a tutela dei valori ambientali e paesistici, nelle zone VPA è possibile condurre l'attività agricola così come definita al precedente ART. 42.

3. Gli interventi in detta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate. Tale valutazione avviene in riguardo agli elementi geologici e storici (quali cigli di terrazzamenti, solchi vallivi, alvei di corsi d'acqua preesistenze di utilizzazione del suolo a scopo agro-silvo-pastorale) e alla salvaguardia dell'ambiente lacuale e del patrimonio agroforestale, sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

4. Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

5. Restano ferme le norme in materia di salvaguardia e protezione ambientale in riguardo al sistema dei vincoli ove insistenti.

6. Gli edifici esistenti in tale zona alla data di adozione del presente PGT e singolarmente numerati nella tavola C.3 e nelle schede di rilevazione di cui agli allegati C.3.c.1/c.2 possono essere mantenuti con la destinazione d'uso in essere alla stessa data.

7. Per tali edifici, in quanto esterni alle aziende agricole classificate attive e definiti non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto agli artt.59 e 60 della L.R. 12/2005.

8. Per favorire gli interventi di ristrutturazione funzionale, di adeguamento igienico sanitario e tipologico degli edifici esistenti e registrati nella citata Tav. C.3 di PGT come destinati a residenza, è consentito un incremento della volumetria nella misura massima del 15% di quella esistente.

9. Per gli edifici accessori sono ammesse esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e



straordinaria.

10. Tale incremento non comprende la realizzazione di autorimesse pertinenziali, nei limiti di 1mq/10 mc di costruzione, ai sensi della L.122/89. Per la dotazione ulteriore di autorimesse è ammesso il trasferimento delle superfici coperte dei fabbricati accessori esistenti all'interno dei lotti di proprietà senza che questo determini un incremento della superficie coperta.

11. E' ammesso il ripristino degli edifici rurali dismessi, costituenti gli originari presidi del territorio agricolo, analiticamente identificati nella successiva Tav. C3 come residenziali o promuovibili a residenziali. In ragione del loro valore morfologico-ambientale, il recupero di tali immobili dovrà seguire le disposizioni di intervento di cui all'ART. 29, con le specificazioni relative agli "Edifici di Grado 3 con obbligo di mantenimento delle strutture portanti in pietra e mattoni e delle tecnologie costruttive originarie". Per tali edifici è ammesso un incremento volumetrico una tantum nella misura massima del 15% di quella esistente, in caso di ristrutturazione organica dell'immobile per adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, comunque nel rispetto dell'originaria morfologia dell'edificio. Ai fini della dotazione dei servizi primari essenziali come acquedotto, strada, fognatura ecc, nel rispetto delle norme di legge, gli interventi di recupero come sopra ammessi sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato subordinato alla piena assunzione in carico di ogni onere per la sua realizzazione. Anche per tali edifici, qualora non funzionali alla conduzione agricola, non si applica quanto previsto dagli artt. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

ALLEGATI 6 i: stralcio Tavola Previsioni di Piano, Legenda, NTA e carta del paesaggio.

## DESCRIZIONE - LOTTO 001

Il bene oggetto di perizia, ubicato in Comune di Luino con accesso da Via del Cattel al civico 15, consta di un unità immobiliare abitativa posta a piano secondo di un più ampio fabbricato residenziale edificato su terreno pertinenziale.

L'identificazione catastale del terreno è il mappale N. 4707 (Ente Urbano) del Catasto Terreni di Luino; l'abitazione (A/3) è identificata con la particella N. 4707 sub. 7 del Catasto Fabbricati di Luino.

La zona ove insite il fabbricato è pressochè una zona rurale, caratterizzata dalla presenza di molti campi da coltivazioni, diverse piantumazioni e verde agricolo, oltre che dalla presenza nelle immediate vicinanze del fiume Tresa.

L'unità immobiliare oggetto di perizia si sviluppa :

- mappale 4707 sub. 7 - Piano secondo : abitazione con altezza interna utile cm. 250, così composta: ingresso dal vano scala comune che si affaccia su area pertinenziale comune (mappale 4707 C.T.), ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno ripostiglio e tre camere, oltre a due balconi prospicienti uno su cucina e uno su camera.

La costruzione del fabbricato risale all'epoca antecedente al 1967. L'unità immobiliare abitativa attualmente trovasi in normale stato di manutenzione, dotata di impianti tecnologici standard e dotata solo di serramenti per le chiusure esterne di facciata.

### Caratteristiche descrittive

Internamente l'unità immobiliare trovasi in normale stato di manutenzione, dotata di impianti tecnologici standard e dotata solo di serramenti per le chiusure esterne di facciata, così come si evince dall'elaborato fotografico allegato.

Si riportano qui di seguito le caratteristiche costruttive:

Fondazioni continue in calcestruzzo armato;

Muratura perimetrale in pietra naturale;  
 Strutture orizzontali con travi di spina e solai prefabbricati;  
 Tramezze interne in forati da 8cm.;  
 Intonaci alla civile per interni  
 Pavimenti e rivestimenti in piastrelle e parte in laminato  
 Porte interne in legno tamburato  
 Serramenti esterni e persiane di facciata in materiale pvc  
 Porta di ingresso del tipo blindato  
 Termosifoni in alluminio

*Impianto Elettrico:* presente;  
 certificazione: non rinvenuta;  
*Impianto Idrico:* presente;  
 certificazione: non rinvenuta;  
*Impianto Termico:* presente;  
 certificazione: non rinvenuta;  
*Impianto Aria Condizionata:* Non presente;  
*Impianto TV:* non presente;  
*Impianto Citofonico:* non presente;  
*Impianto Ascensore:* Non Presente;

*Finitura Facciate Fabbricato:* facciate in pietra naturale;  
 condizioni: buone condizioni della pietra naturale;

*Area Pertinenziale comune:* Terreno comune parte area di manovra parte accessi in normali  
 condizioni di manutenzione;  
 condizioni: normali.

*Fabbricati Accessori:* Non presenti.

\* \* \* \* \*

## CALCOLO DELLA CONSISTENZA

### Informazioni relative al calcolo

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

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

L'esito dei conteggi si evince dalla seguente tabella:

ABITAZIONE				
Destinazione	Parametro	Superficie Reale Lorda	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale Lorda
ABITAZIONE (PIANO SECONDO)	Superficie Lorda	mq. 130,00	100%	mq. 130,00

TOTALI		mq. 130,00		mq. 130,00
Superficie Commerciale Lorda Totale ARROTONDATA				mq. 130,00

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

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

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

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

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

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

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

### 8.2 Fonti di informazione:

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

Ai fini della determinazione del Valore di Mercato, il sottoscritto ha proceduto ad accertamenti su vari livelli: sentiti colleghi ed operatori del settore attivi nella zona di

interesse; esaminate offerte di primarie agenzie immobiliari acquisendo le schede commerciali dei singoli beni immobili, elaborata tabella comparativa dei valori unitari richiesti (che nell'attuale congiuntura di mercato sono sempre soggetti a ribassi a seguito trattative) adattati con l'applicazione di coefficienti correttivi in rapporto alla tipologia, alla zona di ubicazione alla categoria e stato in base al bene oggetto di stima; nonostante una relativa scarsità di proposte sul territorio specifico, si è comunque potuto acquisire un ragionevole numero di immobili omogenei ancorché non tutti precisamente analoghi per caratteristiche. Dalla suddetta elaborazione è emerso – per media aritmetica, al netto dell'abbattimento considerato fisiologico conseguente alla trattativa di compravendita – un valore unitario pari a 900,00 €/mq.

Si è inoltre proceduto ad individuare:

- il valore OMI – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, fornito dalla Agenzia Entrate per il Comune di Luino (ultimo riferimento 2° semestre anno 2023) fascia Periferica che comprende la località interessata – che determina il seguente intervallo di valori per immobili in " abitazioni di tipo economico":  
Unità Abitative da 550 a 780 €/mq.
- il valore del Bollettino Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese (settembre 2022) della Camera di Commercio di Varese per il Comune di Luino che determina il seguente intervallo di valori per immobili in "in buono stato":  
Abitazioni Civili da 950 a 1.300 €/mq.

In conseguenza delle suddette indagini ed elaborazioni, sulla scorta di tutte le specificità del bene oggetto del presente ed in particolare sul completo stato rustico e di abbandono di quest'ultimo, lo scrivente ritiene assumere un **valore medio pari a 900 € per mq commerciale di abitativo.**

ALLEGATO 7.1: Tabella Bollettino Rilevazioni Prezzi Immobili Camera Commercio Varese.

ALLEGATO 7.2: Tabella OMI Osservatorio Mercato Immobiliare.

ALLEGATO 7.3: annuncio immobili simili in vendita.

### 8.3 Valutazione corpo: Lotto 001

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda	Valore Unitario	Valore Complessivo
Abitazione a piano secondo	mq. 130,00	€/mq. 900,00	€ 117.000,00
Comodi e recinzione	A corpo	€ 5.000,00	€ 5.000,00

Valore complessivo – diritto piena proprietà e quota 1/1. € 122.000,00

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



RIDUZIONI

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi ed eventuali oneri gravanti sul bene non rilevabili dagli accertamenti svolti dal perito: (€ 122.000,00 * 5%)	€ 6.100,00
Riduzione del valore per verifiche impianti (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento) e rilascio certificazioni di conformità (importo indicativo, condizionato dall'entità di eventuali opere di adeguamento e completamento dell'esistente):	€ 3.500,00
<u>Totale RIDUZIONI</u>	<u>€ -9.600,00</u>



**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore complessivo stimato	€ 122.000,00
Riduzione complessiva per sanatorie ed adeguamenti	€ — 9.600,00
<u>Valore bene immobile al netto delle decurtazioni</u>	<u>€ 112.400,00</u>
<b>PREZZO DI VENDITA arrotondato</b> nello stato "libero da cose e persone"	<b><u>€ 110.000,00</u></b>



\* \* \* \* \*

**INCARICHI INTEGRATIVI**

Lo scrivente perito è altresì incaricato:

- > di richiedere al Comune competente certificato di residenza e certificato di stato civile relativo agli esecutati dell'immobile pignorato; il sottoscritto ha provveduto ad esperire indagine presso il Comune di Luino e si è posto in grado di reperire i dati di residenza dei soggetti pignorati riportati nei certificati rilasciati dal Comune di Luino in data 7/08/2024

ALLEGATO 9: Certificati di residenza in capo agli esecutati

Il sottoscritto Geom. Riboli Luca ha l'onore di riferire quanto sopra con serena coscienza di avere bene e fedelmente operato al solo scopo di far conoscere la verità all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa D'ANGELO FLAMINIA

Varese, 8 agosto 2024

l'Esperto nominato  
Geom. Riboli Luca

