



## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:  
CONDOMINIO PONTE NUOVO

contro:  
BUTTARELLI ADAMO e VIDRASC ANCA CRISTINA

N° Gen. Rep.

175/2023

Giudice Delle Esecuzioni:  
Dott.ssa D'Angelo Flaminia



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 001

Abitazione in Luino (VA)

Vicolo Cascina Cattaneo 2 – CAP 21016



**Esperto alla stima:** Geom. Sala Andrea  
**Email:** andrea.sala@studiotecnicosala.it  
**Pec:** andrea.sala@geopec.it





## INDICE SINTETICO



### 1. Dati Catastali

**Bene:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2]

**Dati Catastali:** sezione urbana VO, foglio 1, particella 3441, subalterno 8



### 2. Possesso

**Bene:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato Sig. Buttarelli Adamo  
(All. A: verbale di sopralluogo con CTU)



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

**Bene:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** no



### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditore Procedente:** **CONDOMINIO PONTE NUOVO** Vicolo Cattaneo 2/4/6, 21016 Luino (VA), codice fiscale n.93001170120

**Creditori Iscritti:** **TUBERTINI S.R.L.** con sede legale in Via Muzza Spadetta 28, 40053 Valsamoggia (BO), codice fiscale e partita I.V.A. n.03583071208  
**CALEEN SPV S.R.L. (già UNICREDIT S.P.A.)** con sede legale in Via Alfieri 1, 31015 Conegliano (TV), codice fiscale ed iscrizione al Registro delle imprese di Treviso – Belluno n.05443230262



### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari non esegutati :** Nessuno



### 6. Misure Penali

**Beni:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** nulla risultante dai RR.II.





**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** si



**Bene in Luino (VA) – CAP 21016****Lotto 001**

Vicolo Cascina Cattaneo 2

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

**LOTTO 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo di un fabbricato condominiale in Comune di Luino, località Voldomino.

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Vicolo Cascina Cattaneo 2 – Luino (VA) - 21016**

Unità immobiliare posta al piano secondo:

composta da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno e balcone.

**Quota e tipologia del diritto:**

**-BUTTARELLI Adamo titolare del diritto di proprietà per 1/2 - C.F. BTT DMA 72M07 Z133N nato a Locarno (Svizzera) il 07/08/1972**

**-VIDRASC Anca Cristina titolare del diritto di proprietà per 1/2 - C.F. VDR NCR 73L65 Z129R nata a Ploiesti (Romania) il 25/07/1973**

*(All. B: documentazione catastale)*

**Pignoramento:** quota di 1/1 a favore di **CONDOMINIO PONTE NUOVO**

Vicolo Cattaneo 2/4/6, 21016 Luino (VA), codice fiscale n.93001170120

*(All. C: nota di trascrizione pignoramento)*

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

**BUTTARELLI Adamo** nato in Svizzera (EE) il 07/08/1972 - C.F. BTT DMA 72M07 Z133N Proprietà per 1/2

**VIDRASC Anca Cristina** nata in Romania (EE) il 25/07/1973 - C.F. VDR NCR 73L65 Z129R Proprietà per 1/2

**Descrizione:**

**Comune di Luino Provincia di Varese**

**Abitazione di tipo civile: Sez. Urbana VO, Fg. 1, Mapp. 3441, Sub. 8** – Zona cens.1 - Cat A/2, - classe 2, consistenza 5,5 vani – sup. catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq - rendita € 568,10 – Vicolo Cascina Cattaneo n. 2 piano: 2.

Dati derivanti da:

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



- CLASSAMENTO del 03/10/1995 in atti dal 03/10/1995 (n. F1516.1/1995).  
 - Impianto meccanografico del 30/06/1987.

#### **Coerenze dell'abitazione da nord come da scheda:**

Area esterna comune; area esterna comune; area esterna comune e altra unità immobiliare; altra unità immobiliare e vano scala comune.  
 Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Informazioni in merito alla conformità catastale:**

Alla data del sopralluogo (17/05/2024) l'immobile in oggetto è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 12/03/1971 in quanto, allo stato dell'arte, il vano ripostiglio risulta in posizione diversa rispetto a quanto indicato graficamente nella planimetria catastale succitata.

(All. B: documentazione catastale)

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

### **Caratteristiche zona:**

Il condominio in cui è ubicata l'unità immobiliare è posto in località Voldomino del Comune di Luino, zona a Sudest del centro abitato, nelle immediatezze del fiume Margorabbia e del fiume Tresa; frazione prettamente residenziale di buona appetibilità con presenza di attività commerciali ed artigianali, dotata di servizi e collegata con il sistema di trasporto pubblico.

### **Area urbanistica:**

a traffico locale con buona possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

### **Principali collegamenti pubblici:**

Stazione ferroviaria di Luino (Trenord).

Autobus extra-urbano Autolinee Varesine s.r.l. linea N10 che collega Varese a Luino.

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

Buona la presenza di servizi, attività commerciali e direzionali, presenza di scuole e servizi alla persona.

## **3. STATO DI POSSESSO:**

### **Lotto 001**

### **Identificativo corpo: A**

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 17 maggio 2024 ad ore 15.00 a seguito di contatti intercorsi con il Custode Giudiziario all'uopo nominato.

Alla data del sopralluogo, alla presenza del Custode e dell'esecutato Sig. Buttarelli Adamo, lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato occupato dall'esecutato Sig. Buttarelli Adamo.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: Lotto 001 Identificativo corpo: A**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese Ufficio Provinciale Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 24/07/2024, per nominativi ed immobile, 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.

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

Nessuna.

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

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 Giudiziale: iscritta a Varese in data 14/04/2023 ai nn. 7750/1023** derivante da Decreto Ingiuntivo, atto del 16/11/2022 rep. 4280/2022, a favore di "Tubertini Srl" con sede in Valsamoggia (BO) C.F. 03583071208, a carico di Buttarelli Adamo, gravante sulla proprietà di 1/2 dell'immobile oggetto di esecuzione, correttamente identificati.

- ✓ **Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario Iscritta a Varese in data 08/02/2011 ai nn. 2045/551**, atto del 02/02/2011 rep. 202217/15495 a rogito Notaio Alfonso De Genaro di Luino, a favore di "Unicredit SPA" con sede in Roma C.F. 00348170101 gravante sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, a carico degli esecutati.  
Importo capitale € 113.000,00  
Importo complessivo € 169.500,00

(All. H: Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese)

**4.2.2 Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/09/2023 rep. 2863 **trascritto a Varese il 19/10/2023 ai nn. 20604/14724** promosso da "CONDOMINIO PONTE NUOVO" con sede in Luino (VA) C.F. 93001170120 gravante sulla proprietà dell'immobile, a carico degli esecutati.  
Pignoramento eseguito per la somma di euro 8.103,42 oltre interessi e spese successive occorrente in riferimento all'unità immobiliare pignorata, si considera oggetto della presente nota la conseguente quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, come riportato al quadro D della nota.

(All. C: Nota di trascrizione pignoramento)



Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Lotto 001

Identificativo corpo: A

**Spese scadute:**

La scrivente, in data 9 aprile 2024 ha provveduto a richiedere all'amministrazione del condominio l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie, l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente, (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile).

Si riporta di seguito quanto comunicato via mail dall'amministratore in data 08/05/2024:

- l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie risulta pari a circa Euro 3.600,00 ;
- pendenze relative all'esercizio nell'anno in corso e nell'anno precedente Euro 6.716,16.

(All. D: documentazione da amministratore condominiale)

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** non è possibile l'ingresso all'appartamento alle persone diversamente abili stante la presenza di vano scala condominiale senza servo scala e ascensore non avente dimensioni adeguate.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:**

**Attestazione Prestazione Energetica:**

L'abitazione oggetto della presente, con impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria centralizzati, risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica a seguito di interrogazione al Catasto Energetico Edifici Regionale (qualora l'eventuale A.P.E. sia stato redatto secondo il modello di cui alla DGR VIII/8745 (Allegato C) o DGR IX/1811 o DGR X/1216 o secondo le disposizioni del DDUO 2456/17 e non siano note all'Organismo di Accreditamento Regionale cause che ne determinano la decadenza della validità).

**Avvertenze ulteriori:**

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

Nessuna.



**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 24.07.2024 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:

**6.1. Attuali proprietari:**

- La piena proprietà è pervenuta agli esecutati sigg. BUTTARELLI ADAMO e ANCA CRISTINA VIDRASC con atto di compravendita a rogito Notaio Alfonso de Gennaro di Luino in data 02/02/2011 rep. 202216/15494, da Sig. Stefano Ranzoni nato a Luino il 06/04/1973, **trascritto a Varese in data 08/02/2011 ai nn. 2044/1114**

**6.2. Precedenti proprietari:**

- Al Sig. Sig. Stefano Ranzoni nato a Luino il 06/04/1973 la proprietà del bene in oggetto è pervenuta dal Sig. Saverio Lamanna nato a Polistena il 28/05/1962 e dalla Sig.ra Catena Maria Carmela Faga nata a Vibo Valentia il 31/12/1967 con atto di compravendita in data 19/12/1991, a rogito Notaio Claudio Pisciotta di Luino rep. 53365, **trascritto a Varese il 16/01/1992 ai nn. 1178/928**

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

**7. PRATICHE EDILIZIE:****Lotto 001****Identificativo corpo: A**

La scrivente ha presentato istanza di accesso atti presso gli uffici edilizi preposti del comune di Luino attraverso il proprio portale telematico in data 09/04/2024 prot. 0011163 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per le unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene è stato edificato in forza di nulla osta di costruzione N. 264/1968 del 23/08/1968, licenza di abitabilità rilasciata in data 31/03/1971 N. 16/71; successivamente è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche:

-

**7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale****Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Alla data del sopralluogo (17/05/2024) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra ad eccezione del vano ripostiglio posto all'ingresso dell'appartamento in posizione diversa rispetto a quanto indicato graficamente nella planimetria comunale (tavola 9 piano tipo scala 1:50). Sarà necessario presentare sanatoria per un costo pari a euro 1.500,00

comprendivo di oneri e spese da corrispondere a professionista abilitato oltre a sanzione comunale pari a € 516,00.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato non corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU per le motivazioni sopra esposte. Onorario da corrispondere a professionista abilitato per aggiornamento catastale pari a euro 500,00 comprendivo di oneri e spese.

L'immobile oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Luino, risulta azzonato in Zona di completamento B2, ad uso principale residenziale.

(all. E: documentazione urbanistica)

### Descrizione: di cui al punto A

L'unità in oggetto è inserita in un fabbricato condominiale risalente agli anni '70 del secolo scorso, in località Voldomino del Comune di Luino, zona a Sudest del centro abitato, nelle immediatezze del fiume Margorabbia e del fiume Tresa; frazione prettamente residenziale di buona appetibilità collegata con il sistema di trasporto pubblico.

Il fabbricato condominiale, con accesso da Vicolo Cascina Cattaneo, è dotato di un area comune esterna e si compone di cinque piani fuori terra ed un piano seminterrato.

L'unità in oggetto, presumibilmente ristrutturata nel 2011, con materiali e finiture di buona qualità, è posta al piano secondo.

E' risultata composta, al momento del sopralluogo, da:

PIANO SECONDO (H. mt. 2,80 ca.) – ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, disimpegno notte, due camere da letto di cui una matrimoniale, bagno e balcone.

L'unità sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 92,00 circa.

(all. F: documentazione fotografica)

### Caratteristiche descrittive corpo A:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e presumibilmente ristrutturata nel 2011 con materiali e finiture di buona qualità.

N.B. si segnala che tutto quanto non costituisca bene immobilizzato (in via esemplificativa ma non esaustiva: sanitari, caloriferi, split, porte, placchette imp. elettrico ecc.) potrebbe non essere disponibile all'immissione in possesso perché precedentemente asportati.



Plafoni (componente edilizia): Rasati e tinteggiati.

Pareti (interne): intonacate e tinteggiate/rivestite geopietra

Rivestimento (componente edilizia): Rivestimento in piastrelle di ceramica/geopietra  
Ubicazione: bagni e cucina  
condizione: buone

Pavim. Interna: materiale: marmo/parquet  
Condizioni: buone

Infissi esterni: tipologia: serramenti a battente in ferro con vetro semplice;  
condizioni: sufficiente  
protezione: tapparelle in plastica  
condizioni: buone

Infissi interni: tipologia: a battente effetto legno.  
condizioni: buone



Porte di primo ingresso: tipologia e materiale: portoncino blindato pannellato sulle due facce  
condizioni: buone

Impianti:  
Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia  
condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica.  
Certificazioni: non rinvenute

Idrico (impianto): tipologia: sottotraccia  
alimentazione: lavello cucina apparecchi sanitari, lavatrice  
Certificazioni: non rinvenute

Aria/Condizionata (impianto): Non presente



Acqua calda sanitaria (impianto): tipologia: presente centralizzata  
Certificazioni: non rinvenute

Termico (impianto): tipologia: centralizzato con elementi radianti - caloriferi  
dotati di termo valvole.  
condizioni: buone  
Certificazioni: non rinvenute

Allarme (impianto): Non presente

TV: Presente

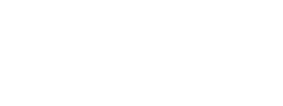
Citofono (impianto): Presente

Rivestimento facciate fabbricato su area esterna comune (componente edilizia): intonaco fasce marcapiano / rivestimento piastrelle per esterni  
condizioni: buone



Atrio e parti comuni (componente edilizia): Rivestimento in intonaco tinteggiato, pavimentazione in marmo. Rivestimento alzate e pedate vano scala in marmo.  
condizioni: buone

Portone di ingresso: tipologia: doppio battente in vetro/alluminio  
condizioni: buone





Portineria

Non presente



Ascensore (impianto): Presente

Stato di conservazione  
interna del bene: buono

Stato di conservazione  
e manutenzione parti  
comuni: buono



\*\*\*\*

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Abitazione	Sup. lorda di pavimento	90,00	100%	90,00
Balcone	Sup. lorda di pavimento	5,30	30%	1,59
<b>TOTALE</b>		<b>95,30</b>		<b>91,59</b>
				<b>Arrotondata 92,00</b>

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Lotto 001****Identificativo corpo: A****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, 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 all'ispezione peritale.



Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

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



Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, 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 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.

## 8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – anno 2023 – Camera di Commercio di Varese
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda delle Entrate - 2° semestre 2023 – fascia periferica – zona D2

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie; nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

**8.3 Valutazione corpi: Lotto 001****Identificativo corpo: A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Commerciale lorda circa</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore Complessivo</b>
Abitazione di tipo civile [A/2]	92,00	€ 1.300,00	€ 119.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>92,00</b>	<b>€ 1.300,00</b>	<b>€ 119.600,00</b>

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 119.600,00
Valore corpo	€ 119.600,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 119.600,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 119.600,00

**Riepilogo:**

<b>ID</b>	<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale Lorda circa</b>	<b>Valore intero medio ponderale</b>	<b>Valore diritto e quota</b>
A	Abitazione	92,00	€ 119.600,00	<b>€ 119.600,00</b>

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, lo scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del <u>5%</u> 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 catastali:	- € 5.980,00
Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:	- € 2.516,00
Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Pendenze Condominiali:	- € 6.716,16



N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto alla data di aggiudicazione, ai sensi art. 63 delle disposizioni attuative del Codice Civile, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati



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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 104.387,84

**Arrot. € 104.400,00**



Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito postogli dal GE, segnala il valore di mercato nel caso l'immobile sia da considerarsi occupato con titolo, ritenendo opportuna una riduzione del valore di mercato su determinato, desunta dalla pubblicistica tecnica di settore, pari al 20%, pertanto:

€ 83.520,00

**Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":**

**€ 104.400,00**



### NOTE E CONSIDERAZIONI FINALI DEL C.T.U.:

Nessuna.



Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza  
Varese, 24/07/2024

L'ESPERTO NOMINATO  
Geom. Andrea Sala



Si allegano i seguenti documenti:

**Allegato A - Verbale di sopralluogo con CTU**

**Allegato B - Documentazione catastale**

**Allegato C - Nota di trascrizione pignoramento**

**Allegato D - Documentazione da amministratore condominiale**

**Allegato E - Documentazione urbanistica**

**Allegato F - Documentazione fotografica**

**Allegato G - Invio perizia alle parti**

**Allegato H - Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese**





**ALLEGATO A**

**Verbale di sopralluogo con CTU**



TRIBUNALE DI VARESE

Dr.ssa Dr. DI ANGELO F.
Proc. Esec. N°: 175/23
COND. PONTE NUOVO + 2 CI BUTARELLI ADAMO + 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO CON CTU

Io sottoscritto BUTARELLI FELICIO, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato custode del Giudice ai sensi dell'art. 559 e ss. cpc, ho proceduto all'incarico ricevuto accompagnando l'esperto nominato GEOV. SALA ANDREA in LUNO (VA) VIA CASARINA CASTAÑO 2;

\*\*\*

Oggi, 11/05/24 alle ore 15.00 viene reperito il/la sig./sig.ra BUTARELLI ADAMO ESORTATO

Vengono svolte le operazioni peritali durante le quali il rinvenuto mostra la massima collaborazione e disponibilità al Custode Giudiziario.

Contestualmente viene consegnata copia della nomina del perito estimatore e del Custode unitamente all'informativa per il debitore, che viene inoltre informato di quanto esposto sulle stesse.

L'esperto prende atto che dovrà attenersi al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dell'elaborato peritale.

Oggi, alle ore viene riscontrato l'immobile chiuso e nessuno presente, pertanto viene lasciato avviso in loco.

Note ulteriori: STATO OCCUPAZIONE: 15010 ESORTATO con RESIDENZA ANNOLOTTICA

Il presente verbale viene chiuso alle ore: 19.30;

Il Rinvenuto

Il Ctu

Il Custode Giudiziario

TRIBUNALE DI VARESE

Dr.ssa Dr. D'ANGELO F.  
Proc. Esec. N°: 15/123  
COR. POMEI HOLO + C/ B. PELLEGRINO + 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO CON CTU

Io sottoscritto BUSONI FRANCESCO, incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato custode del Giudice ai sensi dell'art. 559 e ss. cpc, ho proceduto all'incarico ricevuto accompagnando l'esperto nominato CEOL. S. M. ANDREA in LINO (VA) V. LO CASCINA CRISTO 2.

\*\*\*

Oggi, \_\_\_\_\_ alle ore \_\_\_\_\_ viene reperito il/la sig./sig.ra \_\_\_\_\_

Vengono svolte le operazioni peritali durante le quali il rinvenuto mostra la massima collaborazione e disponibilità al Custode Giudiziario.

Contestualmente viene consegnata copia della nomina del perito estimatore e del Custode unitamente all'informativa per il debitore, che viene inoltre informato di quanto esposto sulle stesse.

L'esperto prende atto che dovrà attenersi al modello in uso presso la sezione per l'esposizione dell'elaborato peritale.

Oggi, 18/4/24 alle ore 11.30 viene riscontrato l'immobile chiuso e nessuno presente, pertanto viene lasciato avviso in loco.

Note ulteriori: CONTATTO TELEFONICAMENTE, IL DEBITORE RISPONDE  
DR. ESTERIO DI S. B. HELIC. 18/4 O GIOV. 19/4 IN ENTRO

Il presente verbale viene chiuso alle ore: 11.45 ; 1 CAS. HELIC. POMEI HOLO

Il Rinvenuto  
[Signature]

Il Ctu  
[Signature]

Il Custode Giudiziario  
[Signature]



**ALLEGATO B**

**Documentazione catastale**





**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di LUINO (Codice:E734)	
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di VARESE	
	Sez. Urb.: VO Foglio: 1 Particella: 3441 Sub.: 8	

<b>INTESTATI</b>	
1	(1) Proprietà 1/2
2	(1) Proprietà 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VO	1	3441	8	1		A/2	2	5,5 vani	Totale: 93 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 91 m <sup>2</sup>	Euro 568,10	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VICOLO CASCINA CATTANEO n. 2 Piano 2										
Partita		3120 Mod.58										

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune E734 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 3441

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/10/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	VO	1	3441	8	1		A/2	2	5,5 vani		Euro 568,10 L. 1.100.000	CLASSAMENTO del 03/10/1995 in atti dal 03/10/1995 (n. F1516.1/1995)
Indirizzo		VICOLO CASCINA CATTANEO n. 2 Piano 2										
Partita		3120 Mod.58										

Mappali Terreni Correlati  
 Codice Comune E734 - Sezione C - Foglio 9 - Particella 3441

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2024

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	VO	1	3441	8							Impianto meccanografico del 30/06/1987
VICOLO CASCINA CATTANEO n. 2 Piano 2											
Indirizzo					Partita		3120		Mod.58		
Notifica											

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/02/2011

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2024

**DATI DERIVANTI DA**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LUINO Vicolo Cascina Cattaneo 2  
Berutti Gianpiero nato a LUINO il 18 Agosto 1928  
Ditta Caspani Mirella in Berutti nata a GERMIGNAGA il 8 Giugno 1933  
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Varese

Scheda 0 n° 1316634

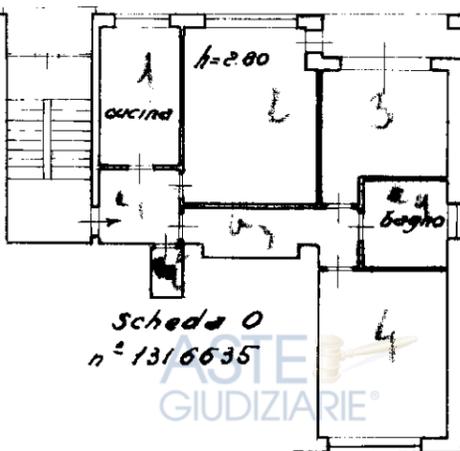
Luoghi comuni

Piano secondo

Casa A

Luoghi comuni

Luoghi comuni



Scheda 0  
n° 1316635

ASTE GIUDIZIARIE®  
Luoghi comuni

ASTE GIUDIZIARIE®

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal geom. Daniele Piccardi  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri  
della Provincia di Varese

DATA 1 Marzo 1971

Firma: [Signature]

DATA  
PROT. N°

PARTITA 3120  
SERIE 10  
1  
3441  
8



**ALLEGATO C**

**Nota di trascrizione pignoramento**



## Nota di trascrizione

Registro generale n. 20604  
Registro particolare n. 14724  
Presentazione n. 7 del 19/10/2023

Pag. 1 - segue

### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione Totale	€ 299,00	Imposta di bollo	€ 59,00
Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
Tassa ipotecaria	€ 40,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 19519  
Protocollo di richiesta VA 67859/1 del 2023



Il Conservatore  
Conservatore FILIOSA MARIA ANNA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO	Numero di repertorio	2863
Data	29/09/2023	Codice fiscale	800 113 40124
Pubblico ufficiale	UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE		
Sede	VARESE (VA)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione	726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente	AVV LISA BESOZZI
Codice fiscale	BSZ LSI 88E58 L682 P
Indirizzo	PIAZZA IMBARCADERO N 27 PORTO VALTRAVAGLIA VA

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 2

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	
Comune	E734 - LUINO (VA)
Catasto	FABBRICATI

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 20604  
Registro particolare n. 14724  
Presentazione n. 7 del 19/10/2023

Pag. 2 - Fine

Sezione urbana	VO	Foglio 1	Particella	3441	Subalterno	8
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	5,5 vani		
Indirizzo Piano	2 VICOLO CASCINA CATTANEO N. 2			N. civico		

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale CONDOMINIO PONTE NUOVO  
Sede LUINO (VA)  
Codice fiscale 93001170120  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome BUTTARELLI Nome ADAMO  
Nato il 07/08/1972 a SVIZZERA (EE)  
Sesso M Codice fiscale BTT DMA 72M07 Z133 N  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO  
Cognome VIDRASC Nome ANCA CRISTINA  
Nata il 25/07/1973 a ROMANIA (EE)  
Sesso F Codice fiscale VDR NCR 73L65 Z129 R  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 29/07/2023 PER E. 8.103,42 OLTRE I INTERESSI E SPESE SUCCESSIVE OCCORRENDE. IN RIFERIMENTO ALL'UNITA' IMM OBILIARE PIGNORATA, SI CONSIDERA OGGETTO DELLA PRESENTE NOTA LA COSEGU ENTE QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI E SPAZI COMUNI.

CERTIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 561 C.P.C.

Nota di Trascrizione Registro particolare 14724 del 19/10/2023  
(Verbale di pignoramento di immobili)

Ai sensi dell'art. 561 c.p.c., per il periodo 19/10/2003 - 19/10/2023, menzione negativa.

CONSERVATORE  
FILOSA MARIA ANNA



**ALLEGATO D**

**Documentazione da amministratore condominiale**



RAG. GENTILINI BERNARDO  
AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Piazza Imbarcadero 24/25 – 21010 Porto Valtravaglia (Va)

Tel. 0332/548363 – Tel. Cell. 347/4807757

E.mail: [gentilinibernardo@libero.it](mailto:gentilinibernardo@libero.it)

Professione svolta secondo la legge 14 gennaio 2013, n. 4 in tema di professioni non organizzate

Porto Valtravaglia, 08/05/2024

## COMUNICAZIONE AL C.T.U. GEOMETRA ANDREA SALA

OGGETTO: Condominio PONTE NUOVO LUINO – Immobile di proprietà dei Signori Buttarelli Adamo e Vidrasc Anca Cristina così meglio descritto:

Foglio: VO/1 – Particella: 3441 - Sub.: 8 – Categoria: A/2 – Classe: 02 – Consistenza: 5,5 vani - Rendita catastale: € 568,10

Millesimi di proprietà 23,08

Formuliamo la presente, come da Vostra richiesta, per precisarVi che relativamente all'immobile in oggetto per quanto riguarda il pagamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie deliberate dall'assemblea in data 07/12/2023 si fa presente quanto segue:

### GESTIONE ORDINARIA:

Conguaglio della gestione 2022/2023 a debito € 1.062,38

**Conguaglio anni precedenti € 3.288,41**

Spese della gestione 2023/2024 € 3.540,70

### GESTIONE STRAORDINARIA OPERE DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA:

Conguaglio della gestione 2022/2023 a debito € 386,86

Conguaglio anni precedenti € 0,00

Spese della gestione 2023/2024 € 386,86

### GESTIONE STRAORDINARIA 2024:

Spese gestione straordinaria 2024 € 1.339,36

---

**TOTALE COMPLESSIVO DA PAGARE € 6.716,16**

Troverete qui allegato estratti conto sia delle quote condominiali ordinarie che straordinarie.

Cordiali saluti,

Gentilini Bernardo

Amministratore Condominio Ponte Nuovo

Rag. Gentilini Bernardo  
 Piazza Imbarcadere, 24/25  
 21010 Porto Valtravaglia VA  
 Cod. fisc. GNTBNR61E23G907C P.I. 02286260126  
 Telefono 0332 548363 Fax 0332 548363  
 E-mail gentilinibernardo@libero.it Sito

CONDOMINIO PONTE NUOVO  
 VICOLO CATTANEO, 2/4/6  
 21016 LUINO VA  
 93001170120

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

### Estratto conto condomino

ORDINARIO 2023/2024

02/06/2023 - 01/06/2024

Movimenti dal 02/06/2023 al 01/06/2024

Egr. Sigg.  
 9 Buttarelli/Vidrasc

VICOLO CATTANEO, 2  
 21016 LUINO VA

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
41		30/06/2023	RATA N. 1 ORDINARIO 2023/2024	589,88	
41		31/08/2023	RATA N. 2 ORDINARIO 2023/2024	589,88	
41		31/10/2023	RATA N. 3 ORDINARIO 2023/2024	589,88	
41		31/12/2023	Conguaglio precedente *	4.350,79	
41		31/12/2023	RATA N. 4 ORDINARIO 2023/2024	589,88	
41		28/02/2024	RATA N. 5 ORDINARIO 2023/2024	589,88	
41		30/04/2024	RATA N. 6 ORDINARIO 2023/2024	591,30	

Totale 7.891,49 0,00

Saldo a suo debito 7.891,49

\* Conguaglio precedente euro 4.350,79 dato da:  
 gestione 2022/2023 euro 1062,38  
 gestioni precedenti euro 3288,41

gestione 2022/2023 euro 1062,38  
 gestione 2023/2024 euro 3540,70

Totale gestioni ordinarie 2022/2023 e 2023/2024 euro 4603,08

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Software di pubblica utilità. È vietata la ristampa o l'uso non autorizzato. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

04/05/2024

Firmato Da: SALA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e551fd1f0b7ddb78ec12f2ea981eb

Rag. Gentilini Bernardo  
Piazza Imbarcadere, 24/25  
21010 Porto Valtravaglia  
Cod. fisc. GNTBNR61E23G907C  
Telefono 0332 548363  
E-mail gentilinibernardo@libero.it

VA  
P.I. 02286260126  
Fax 0332 548363  
Sito

CONDOMINIO PONTE NUOVO  
VICOLO CATTANEO, 2/4/6  
21016 LUINO  
93001170120

VA

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

## Estratto conto condomino

GESTIONE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE IMPIAN

01/01/2024 - 31/12/2024

9 Egr. Sigg.  
Buttarelli/Vidrasc

VICOLO CATTANEO, 2  
21016 LUINO

VA

Movimenti dal 01/01/2024 al 31/12/2024

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
42		15/05/2024	conguaglio	386,86	
42		15/05/2024	RATA N. 1 GESTIONE OPERE DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA	386,86	

Totale 773,72 0,00

Saldo a suo debito 773,72

Rag. Gentilini Bernardo  
Piazza Imbarcadere, 24/25  
21010 Porto Valtravaglia

Cod. fisc. GNTBNR61E23G907C  
Telefono 0332 548363  
E-mail gentilinibernardo@libero.it

VA  
P.I. 02286260126  
Fax 0332 548363  
Sito

CONDOMINIO PONTE NUOVO  
VICOLO CATTANEO, 2/4/6  
21016 LUINO  
93001170120

VA

Professione esercitata ai sensi della legge 14/01/2013, n. 4 (G.U. n. 22 del 26/01/2013)

## Estratto conto condomino

SPESE STRAORDINARIE 2024

01/01/2023 - 31/12/2024

Egr. Sigg.  
9 Buttarelli/Vidrasc

VICOLO CATTANEO, 2  
21016 LUINO

VA

Movimenti dal 01/01/2023 al 31/12/2024

Gest.	Mov.	Data	Descrizione	Dare	Avere
43		31/01/2024	RATA N. 1 SPESE STRAORDINARIE 2024	334,84	
43		31/03/2024	RATA N. 2 SPESE STRAORDINARIE 2024	334,84	
43		31/05/2024	RATA N. 3 SPESE STRAORDINARIE 2024	334,84	
43		31/07/2024	RATA N. 4 SPESE STRAORDINARIE 2024	334,84	
Totale				1.339,36	0,00

Saldo a suo debito

1.339,36

Firmato Da: SALA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e551fd1f0b7ddb78ec12f2ea981eb



**ALLEGATO E**

**Documentazione urbanistica**



Pratica N. 264 Anno 1968



ASTE GIUDIZIARIE

# COMUNE DI LUINO

PROVINCIA DI VARESE

Bollo Erariale L. 400.=  
Diritti Fissi L. 500.=  
Diritti di Segreteria L. 50.=  
Diritti tecnici L. 500.=  
L. \_\_\_\_\_  
Totale L. 1.450.=

## NULLA OSTA DI COSTRUZIONE

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. BERUTTI GIAMPIERO e CASPANI MIRELLA  
per essere autorizzato a costruire n. 3 fabbricati di abitazione  
al mapp. N. 2125/d in Via Loc. Cascina Cattaneo di questo comune, su  
terreno di proprietà degli stessi.

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia;

Udito il tecnico Comunale;

Visti i regolamenti Comunali Edilizio e d'Igiene;

Visto benestare rilasciato dal Comando VV. FF. di Varese in data \_\_\_\_\_ e  
dalla Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia in data \_\_\_\_\_;

Vista la Legge Comunale e Provinciale vigente;

Fatti salvi eventuali diritti di terzi;

Concede il

**nulla osta**

per l'esecuzione dei lavori di cui si tratta sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in  
materia ed in conformità al progetto presentato, che, munito del visto di questo Ufficio,  
si restituisce in copia all'interessato.

Prescrizioni particolari:

Dalla Residenza Municipale, li 23 Agosto 1968

IL SINDACO

IL SINDACO  
(Geom. Bruno Rivi)



COMUNE DI LUINO  
PROVINCIA DI VARESE

**PERMESSO DI ABITABILITA'**

IL SINDACO

Visto la domanda del Sig. BERUZZI GIAMPIERO e CASPANI MIRILLA  
tendente ad ottenere l'autorizzazione dell'abitabilità della casa di nuova costruzione posta nel-  
l'abitato di questo Comune in Via Loc. Cascina Cattaneo  
mapp. 2125/a

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data 31 Marzo 1971  
Vista la bolletta dell'Ufficio del Registro N. 98 del 1° Dicembre 1970  
comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione governativa ;

Visto il benestare all'abitabilità della costruzione rilasciato dal Comando VV. FF. di Varese  
in data .....

Vista l'agibilità opere in c. a. rilasciata dalla Prefettura di Varese, con nota N. 46271 -Div. IV\*  
del 19 Ottobre 1970

Visto il T. U. delle Leggi Sanitarie ;

DICHIARA

La casa di nuova costruzione del Sig. BERUZZI GIAMPIERO e CASPANI MIRILLA  
posta in Luino, Via Vicolo Cascina Cattaneo  
mappali 2125/a - FABBRICATO "A" -

E' ABITABILE

con decorrenza dal giorno 31 Marzo 1971  
(n. 40 Locali di abitazione e servizi)

Dalla Residenza Municipale, li 31 Marzo 1971

IL SINDACO

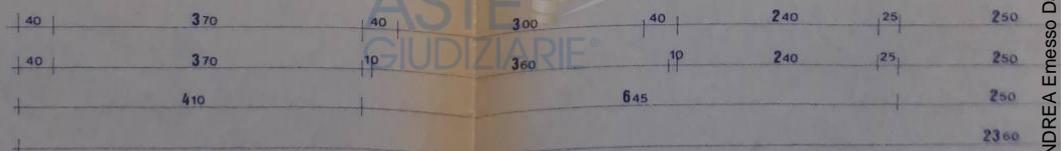
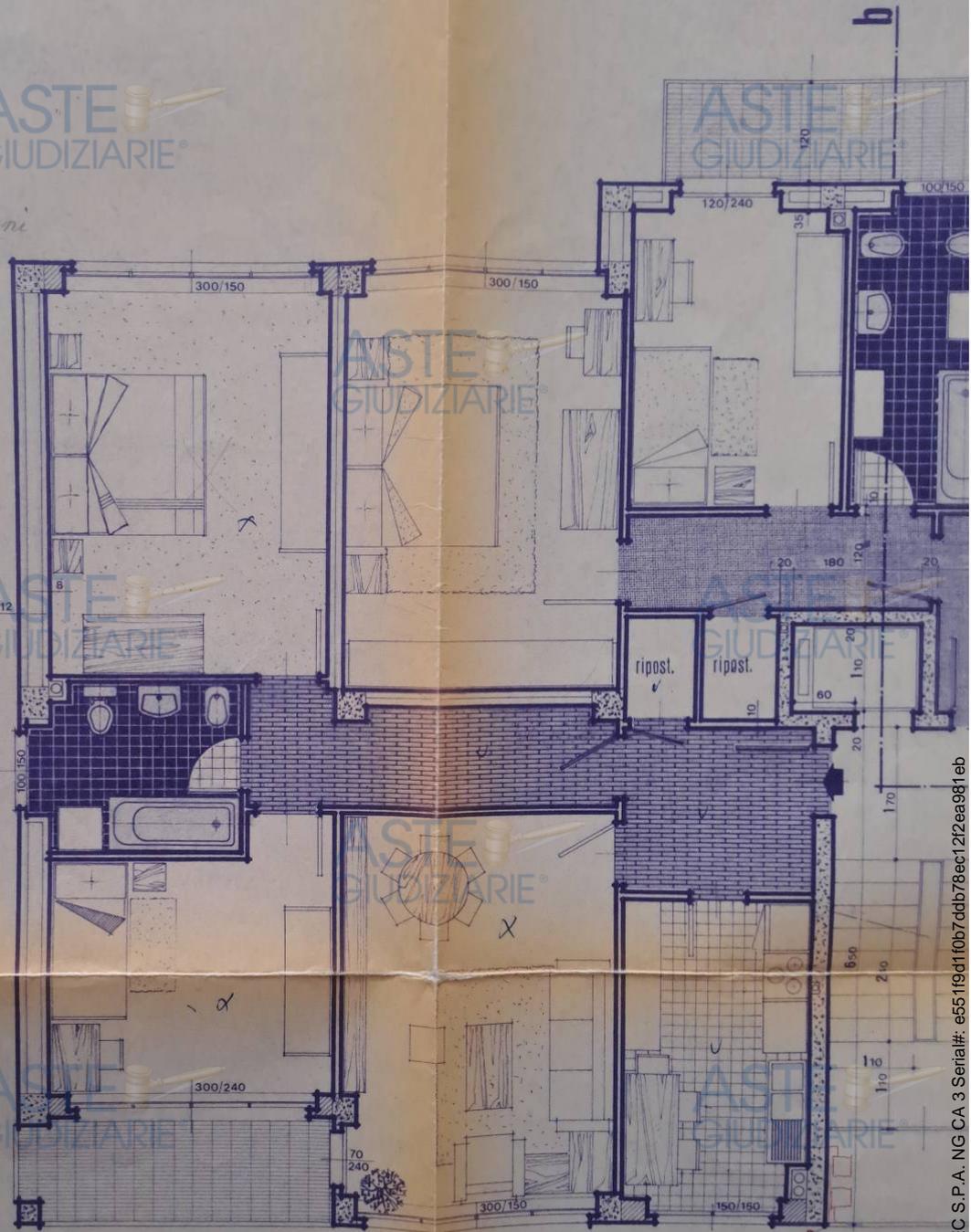
IL SINDACO  
(Geom. Brunello Rivi)



piano tipo 1:50

CASE ABC

*3 appartamenti per 4 piani  
per 3 case*



Disegno 25/16

Firmato Da: SALA ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: e551f9d110b7ddb78ec12f2ea981eb





**ALLEGATO F**

**Documentazione fotografica**





Ingresso condominio



Ingresso appartamento

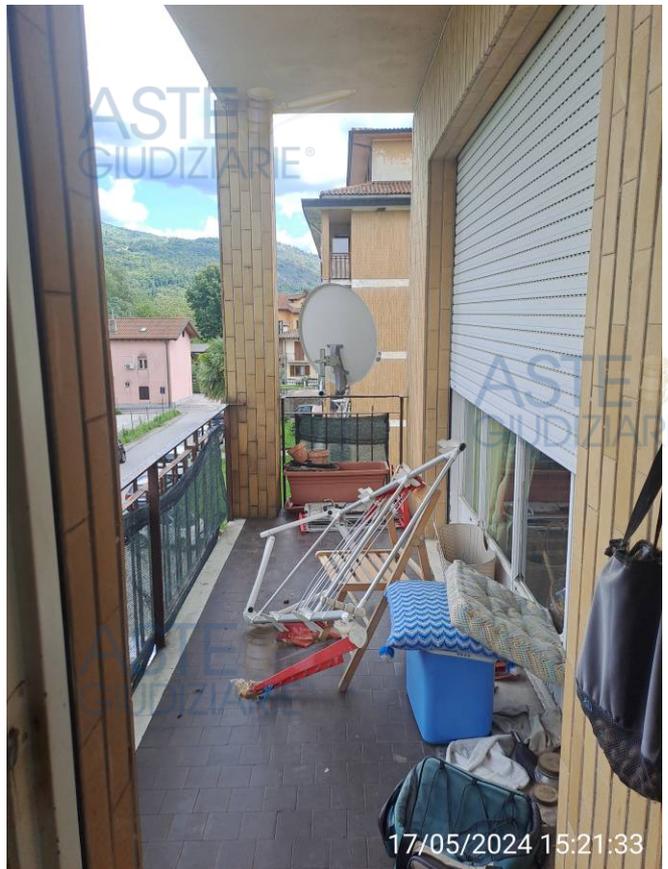


Cucina





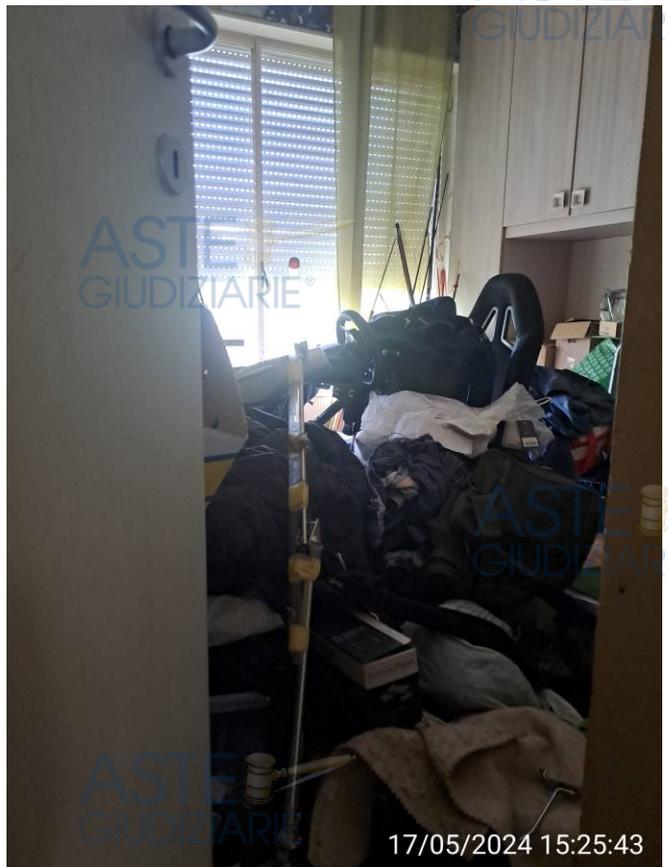
Soggiorno



Balcone



Bagno



Camera singola





Camera matrimoniale

ASTE GIUDIZIARIE®





**Allegato G**  
**Invio perizia alle parti**



**Oggetto:** ACCETTAZIONE: Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** andrea.sala@geopec.it

## Ricevuta di accettazione

Il giorno 24/07/2024 alle ore 16:42:33 (+0200) il messaggio "Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA" proveniente da "andrea.sala@geopec.it" ed indirizzato a:

avv.andrea.aloi@pec.it ("posta certificata")

gentilinibernardo@legalmail.it ("posta certificata")

avvalessandrobarbaro@puntopec.it ("posta certificata")

sandraserenari@ordineavvocatibopec.it ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

**Identificativo messaggio:** 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente.

La preghiamo di conservarla come attestato dell'invio del messaggio

## Acceptance receipt

On 24/07/2024 at 16:42:33 (+0200) the message, "Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA", sent by "andrea.sala@geopec.it" and addressed to:

avv.andrea.aloi@pec.it ("posta certificata")

gentilinibernardo@legalmail.it ("posta certificata")

avvalessandrobarbaro@puntopec.it ("posta certificata")

sandraserenari@ordineavvocatibopec.it ("posta certificata")

was accepted by the certified email system.

**Message ID:** 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed.

Please keep it as a certificate of delivery of the message.

— Allegati: —

dati-cert.xml

1,1 kB

**Oggetto:** CONSEGNA: Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** Posta Certificata Legalmail <posta-certificata@legalmail.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** andrea.sala@geopec.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/07/2024 alle ore 16:42:38 (+0200) il messaggio "Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA" proveniente da "andrea.sala@geopec.it" ed indirizzato a "gentilinibernardo@legalmail.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Questa ricevuta, per Sua garanzia, è firmata digitalmente e la preghiamo di conservarla come attestato della consegna del messaggio alla casella destinataria.

**Identificativo messaggio:** 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

## Delivery receipt

The message "Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA" sent by "andrea.sala@geopec.it", on 24/07/2024 at 16:42:38 (+0200) and addressed to "gentilinibernardo@legalmail.it", was delivered by the certified email system.

As a guarantee to you, this receipt is digitally signed. Please keep it as certificate of delivery to the specified mailbox.

**Message ID:** 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml—

**Oggetto:** Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** "Geom. Andrea Sala" <andrea.sala@geopec.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** gentilinibernardo@legalmail.it, sandraserenari@ordineavvocatibopec.it, avvalessandrobarbaro@puntopec.it, avv.andrea.aloi@pec.it

Buongiorno,

allegata alla presente Vi rimetto la perizia di stima per quanto all'oggetto.

Cordiali saluti

Geom. Andrea Sala

--  
Geom. Andrea Sala  
Via Carlo Goldoni, 43/B  
21100 Varese  
Tel 0332 1957452



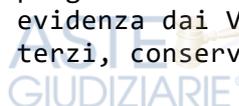
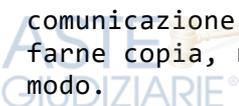
Iscrizione Collegio Geometri Varese n°3082  
Consulente Tecnico Tribunale Varese n°1214  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n°3188

Messaggio di Riservatezza



Il presente messaggio, inclusi gli allegati, contiene informazioni strettamente riservate e confidenziali, la cui comunicazione o diffusione a terzi è vietata, salvo che non siano state espressamente autorizzate.

Se avete ricevuto questa e-mail per errore, Vi preghiamo di darne immediata comunicazione al mittente e di cancellarne ogni evidenza dai Vostri sistemi, senza farne copia, rivelazione, diffusione, inoltre a terzi, conservazione o uso in alcun modo.



--  
Questa email è stata esaminata alla ricerca di virus dal software antivirus Avast.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

Allegati:



postacert.eml	14,8 MB
Perizia esperto RGE 175_2023.pdf	5,4 MB
dati-cert.xml	1,4 kB



**Oggetto:** CONSEGNA: Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** posta-certificata@pec.aruba.it

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** andrea.sala@geopec.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/07/2024 alle ore 16:42:44 (+0200) il messaggio "Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA" proveniente da "andrea.sala@geopec.it" ed indirizzato a "avv.andrea.aloi@pec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

— postacert.eml —

**Oggetto:** Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** "Geom. Andrea Sala" <andrea.sala@geopec.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** gentilinibernardo@legalmail.it, sandraserenari@ordineavvocatibopec.it, avvalessandrobarbaro@puntopec.it, avv.andrea.aloi@pec.it

Buongiorno,

allegata alla presente Vi rimetto la perizia di stima per quanto all'oggetto.

Cordiali saluti

Geom. Andrea Sala

--

Geom. Andrea Sala  
Via Carlo Goldoni, 43/B  
21100 Varese  
Tel 0332 1957452

Iscrizione Collegio Geometri Varese n°3082  
Consulente Tecnico Tribunale Varese n°1214  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n°3188

Messaggio di Riservatezza

Il presente messaggio, inclusi gli allegati, contiene informazioni strettamente riservate e confidenziali, la cui comunicazione o diffusione a terzi è vietata, salvo che non siano state espressamente autorizzate.

Se aveste ricevuto questa e-mail per errore, Vi preghiamo di darne immediata comunicazione al mittente e di cancellarne ogni evidenza dai Vostri sistemi, senza farne copia, rivelazione, diffusione, inoltre a terzi, conservazione o uso in alcun

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modo.



Questa email è stata esaminata alla ricerca di virus dal software antivirus Avast.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

Allegati:

dati-cert.xml	1,2 kB
post-cert.eml	14,8 MB
Perizia esperto RGE 175_2023.pdf	5,4 MB



**Oggetto:** CONSEGNA: Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** Namirial S.p.A. <posta-certificata@sicurezza postale.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** andrea.sala@geopec.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/07/2024 alle ore 16:42:50 (+0200) il messaggio

"Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA" proveniente da "andrea.sala@geopec.it" ed indirizzato a "sandraserenari@ordineavvocatibopec.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

—postacert.eml—

**Oggetto:** Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** "Geom. Andrea Sala" <andrea.sala@geopec.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** gentilinibernardo@legalmail.it, sandraserenari@ordineavvocatibopec.it, avvalessandrobarbaro@puntopec.it, avv.andrea.aloi@pec.it

Buongiorno,

allegata alla presente Vi rimetto la perizia di stima per quanto all'oggetto.

Cordiali saluti

Geom. Andrea Sala

--

Geom. Andrea Sala  
Via Carlo Goldoni, 43/B  
21100 Varese  
Tel 0332 1957452

Iscrizione Collegio Geometri Varese n°3082  
Consulente Tecnico Tribunale Varese n°1214  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n°3188

Messaggio di Riservatezza

Il presente messaggio, inclusi gli allegati, contiene informazioni strettamente riservate e confidenziali, la cui comunicazione o diffusione a terzi è vietata, salvo che non siano state espressamente autorizzate.

Se avete ricevuto questa e-mail per errore, Vi preghiamo di darne immediata comunicazione al mittente e di cancellarne ogni evidenza dai Vostri sistemi, senza farne copia, rivelazione, diffusione, inoltre a terzi, conservazione o uso in alcun

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modo.



Questa email è stata esaminata alla ricerca di virus dal software antivirus Avast.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

Allegati:

dati-cert.xml	1,2 kB
post-cert.eml	14,8 MB
Perizia esperto RGE 175_2023.pdf	5,4 MB



**Oggetto:** CONSEGNA: Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** posta-certificata@pec.aruba.it

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** andrea.sala@geopec.it

## Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 24/07/2024 alle ore 16:42:45 (+0200) il messaggio "Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA" proveniente da "andrea.sala@geopec.it" ed indirizzato a "avvalessandrobarbaro@puntopec.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: 268439A9.010E63D5.E531A055.E94D3B70.posta-certificata@legalmail.it

— postacert.eml —

**Oggetto:** Esec. Imm.re RGE 175/2023 - Tribunale di Varese - CONDOMINIO PONTE NUOVO/BUTTARELLI ADAMO + VIDRASC ANCA CRISTINA

**Mittente:** "Geom. Andrea Sala" <andrea.sala@geopec.it>

**Data:** 24/07/2024, 16.42

**A:** gentilinibernardo@legalmail.it, sandraserenari@ordineavvocatibopec.it, avvalessandrobarbaro@puntopec.it, avv.andrea.aloi@pec.it

Buongiorno,

allegata alla presente Vi rimetto la perizia di stima per quanto all'oggetto.

Cordiali saluti

Geom. Andrea Sala

--

Geom. Andrea Sala  
Via Carlo Goldoni, 43/B  
21100 Varese  
Tel 0332 1957452

Iscrizione Collegio Geometri Varese n°3082  
Consulente Tecnico Tribunale Varese n°1214  
Certificatore Energetico Regione Lombardia n°3188

Messaggio di Riservatezza

Il presente messaggio, inclusi gli allegati, contiene informazioni strettamente riservate e confidenziali, la cui comunicazione o diffusione a terzi è vietata, salvo che non siano state espressamente autorizzate.

Se aveste ricevuto questa e-mail per errore, Vi preghiamo di darne immediata comunicazione al mittente e di cancellarne ogni evidenza dai Vostri sistemi, senza farne copia, rivelazione, diffusione, inoltre a terzi, conservazione o uso in alcun

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

modo.



Questa email è stata esaminata alla ricerca di virus dal software antivirus Avast.  
[www.avast.com](http://www.avast.com)

Allegati:

dati-cert.xml	1,2 kB
post-cert.eml	14,8 MB
Perizia esperto RGE 175_2023.pdf	5,4 MB





**Allegato H**  
**Ispezioni Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese**



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T83243 del 24/07/2024

per dati anagrafici  
Richiedente SLANDR**Dati della richiesta**

Cognome: BUTTARELLI  
Nome: ADAMO  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 23/07/2024  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/09/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. BUTTARELLI ADAMO

Luogo di nascita SVIZZERA (EE)

Data di nascita 07/08/1972 Sesso M

Codice fiscale BTDMA72M07Z133N \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 23/07/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/09/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/1992 - Registro Particolare 6515 Registro Generale 8989

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/354 del 27/03/1992

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CASTELVECCANA(VA)

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2011 - Registro Particolare 1114 Registro Generale 2044

Pubblico ufficiale DE GENNARO ALFONSO Repertorio 202216/15494 del 02/02/2011

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T83243 del 24/07/2024

per dati anagrafici  
Richiedente SLANDR

Immobili siti in LUINO(VA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 551 Registro Generale 2045  
Pubblico ufficiale DE GENNARO ALFONSO Repertorio 202217/15495 del 02/02/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in LUINO(VA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2023 - Registro Particolare 1023 Registro Generale 7750  
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI BOLOGNA Repertorio 4280/2022 del 16/11/2022  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in LUINO(VA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2023 - Registro Particolare 14724 Registro Generale 20604  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2863 del 29/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LUINO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Nessuna formalità presente.**



**Ispezione telematica**

Ispezione n. T92386 del 24/07/2024

per dati anagrafici  
Richiedente SLANDR**Dati della richiesta**

Cognome: VIDRASC  
Nome: ANCA CRISTINA  
Tipo di formalità: Tutte  
Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Sezione 1:

Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 23/07/2024  
Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/09/1987

Sezione 2:

Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978

ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo 'Stato dell'automazione'

**Elenco omonimi**

1. VIDRASC ANCA CRISTINA

Luogo di nascita ROMANIA (EE)

Data di nascita 25/07/1973 Sesso F

Codice fiscale VDRNCR73L65Z129R \*

\* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

**Volumi repertori**

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

**Elenco sintetico delle formalità****Sezione 1** Periodo informatizzato dal 01/10/1987 al 23/07/2024 - Periodo recuperato e validato dal 02/01/1978 al 30/09/1987

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/02/2011 - Registro Particolare 1114 Registro Generale 2044  
Pubblico ufficiale DE GENNARO ALFONSO Repertorio 202216/15494 del 02/02/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in LUINO(VA)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE CONTRO del 08/02/2011 - Registro Particolare 551 Registro Generale 2045  
Pubblico ufficiale DE GENNARO ALFONSO Repertorio 202217/15495 del 02/02/2011

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Direzione Provinciale di VARESE  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 24/07/2024 Ora 10:47:05  
Pag. 2 - Fine



ASTE  
GIUDIZIARIE®

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T92386 del 24/07/2024

per dati anagrafici  
Richiedente SLANDR

---

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in LUINO(VA)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/10/2023 - Registro Particolare 14724 Registro Generale 20604  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 2863 del 29/09/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in LUINO(VA)  
Nota disponibile in formato elettronico

---

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al 02/01/1978  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli  
richiedere lo 'Stato dell'automazione'

---

**Nessuna formalità presente.**



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

