

## Tribunale di Varese

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

promossa da: **LEVITICUS SPV S.R.L. – LARGHI GIONATA**

contro: **L'IDEA S.R.L.**

Giudice Delle Esecuzioni

**Dott. PURICELLI Giacomo**

### PERIZIA

**Luino – via Sbarra**

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

Email: [caravati@studiotecnicoclg.it](mailto:caravati@studiotecnicoclg.it)

Pec: [claudia.caravati@geopec.it](mailto:claudia.caravati@geopec.it)



**INDICE****Lotto 1****Autorimessa****pag. 11**

1 - Identificativo	pag. 12
2 – Descrizione sommaria	pag. 13
3 – Stato di possesso	pag. 13
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 14
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 20
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 21
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 22
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 24
9 – Valutazione	pag. 25

**Lotto 2****Appartamento cantina e autorimessa****pag. 28**

1 - Identificativo	pag. 30
2 – Descrizione sommaria	pag. 33
3 – Stato di possesso	pag. 33
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 34
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 41
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 43
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 44
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 47
9 – Valutazione	pag. 49

**Lotto 3****Appartamento, deposito, autorimessa e posto auto****pag. 57**

1 - Identificativo	pag. 59
2 – Descrizione sommaria	pag. 63
3 – Stato di possesso	pag. 63
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 64
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 71
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 73
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 74
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 77
9 – Valutazione	pag. 79

**Lotto 4****Appartamento e posti auto****pag. 89**

1 - Identificativo	pag. 91
2 – Descrizione sommaria	pag. 96
3 – Stato di possesso	pag. 97
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 97
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 103
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 105
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 107
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 109
9 – Valutazione	pag. 111

**Lotto 5****Appartamento ed autorimessa****pag. 120**

1 - Identificativo	pag. 121
2 – Descrizione sommaria	pag. 123
3 – Stato di possesso	pag. 123
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 124
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 131

6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 132
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 134
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 136
9 – Valutazione	pag. 137

**Lotto 6****pag. 145****Appartamento, autorimessa e posto auto**

1 - Identificativo	pag. 147
2 – Descrizione sommaria	pag. 150
3 – Stato di possesso	pag. 150
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 151
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 158
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 160
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 161
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 164
9 – Valutazione	pag. 165

**Lotto 7****pag. 174****Cantina**

1 - Identificativo	pag. 175
2 – Descrizione sommaria	pag. 176
3 – Stato di possesso	pag. 176
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 176
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 183
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 184
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 185
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 187
9 – Valutazione	pag. 187

**Lotto 8****pag. 191****Autorimessa**

1 - Identificativo	pag. 192
2 – Descrizione sommaria	pag. 193
3 – Stato di possesso	pag. 193
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 194
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 200
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 201
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 202
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 204
9 – Valutazione	pag. 205

**Lotto 9****pag. 208****Appartamento e posto auto**

1 - Identificativo	pag. 209
2 – Descrizione sommaria	pag. 211
3 – Stato di possesso	pag. 211
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 212
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 218
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 220
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 221
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 223
9 – Valutazione	pag. 225

**Lotto 10****pag. 234****Autorimessa**

1 - Identificativo	pag. 235
--------------------	----------

2 – Descrizione sommaria	pag. 236
3 – Stato di possesso	pag. 236
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 237
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 243
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 244
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 245
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 246
9 – Valutazione	pag. 247

**Lotto 11****pag. 250****Appartamento, cantina e due posti auto**

1 - Identificativo	pag. 252
2 – Descrizione sommaria	pag. 256
3 – Stato di possesso	pag. 256
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 257
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 264
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 266
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 267
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 269
9 – Valutazione	pag. 271

**Lotto 12****pag. 280****Appartamento, autorimessa e posto auto**

1 - Identificativo	pag. 282
2 – Descrizione sommaria	pag. 285
3 – Stato di possesso	pag. 285
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 286
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 293
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 295
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 296
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 298
9 – Valutazione	pag. 300

**Lotto 13****pag. 309****Appartamento, autorimessa e cantina**

1 - Identificativo	pag. 311
2 – Descrizione sommaria	pag. 314
3 – Stato di possesso	pag. 314
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 315
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 323
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 324
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 326
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 328
9 – Valutazione	pag. 330

**Lotto 14****pag. 339****Appartamento e due posti auto**

1 - Identificativo	pag. 341
2 – Descrizione sommaria	pag. 344
3 – Stato di possesso	pag. 344
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 345
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 351
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 353
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 354
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 356

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## LOTTO 11

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Unità immobiliare residenziale,  
cantina, posto auto e posto auto scoperto**

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Luino via SbarraASTE  
GIUDIZIARIE®

## INDICE SINTETICO

## 1. Dati catastali

**Immobile:** via Luigi Sbarra 7 – 21016 Luino**Lotto:** 11 - **Bene:** 1**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Abitazione di tipo civile [A/2] classe 4, cons. 4 vani, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475, sub 591**Lotto:** 11 – **Bene** 2**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Magazzini e locali di deposito (C/2) classe 7, cons. 7 mq, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475, sub. 583**Lotto:** 11 – **Bene** 3**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Posto auto [C/6] classe 11, cons. 14 mq, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475 sub. 602**Lotto:** 11 – **Bene** 4**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Posto auto [C/6] classe 11, cons. 12 mq, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475 sub. 666

## 2. Possesso

**Immobile:** via Luigi Sbarra 7 – 21016 Luino**Lotto:** 11 - **Beni:** 1 – 2 – 3 – 4**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupati dal Conduttore**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

## 3. Creditori iscritti e/o intervenuti

**Immobile:** via Luigi Sbarra 7 – 21016 Luino**Lotto:** 11**Creditori Procedenti:** [REDACTED], con sede in [REDACTED] (per Beni 1 – 2 – 3 – 4)**Creditori Iscritti e intervenuti:** [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]  
[REDACTED] – [REDACTED] (per Bene 1)**Creditori intervenuti:** [REDACTED] (per Beni 1 – 2 – 3 – 4)

## 4. Misure penali





**Immobile:** via Sbarra – 21016 Luino

**Lotto:** 11 - **Beni:** 1 – 2 - 3 -4

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

**5. Continuità delle trascrizioni**

**Immobile:** via Sbarra – 21016 Luino

**Lotto:** 11 - **Beni:** 1 – 2 - 3 -4

**Continuità delle trascrizioni:** sì





## Immobile in Luino – via Sbarra



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

### LOTTO 11



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

Trattasi di proprietà costituita da una unità abitativa sita al piano terreno del Fabbricato 2 (Piano secondo del complesso), da una cantina ed un posto auto al piano inferiore (1° catastale) e da un posto auto al piano interrato, in corpo separato. Il tutto facente parte del complesso immobiliare inerente il Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "ex area Borri".

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

### 1. IDENTIFICATIVO



#### 1.1 - BENE 1

##### Abitazione di tipo civile [A/2] sita in Luino, via Sbarra.

Unità immobiliare posta al piano terreno dell'edificio denominato Fabbricato 2 composta da Ingresso, cucina-soggiorno, camera, studio, bagno, portico, con ingresso da vano scala comune (Scala A) e porzione di area esterna di proprietà.

##### Quota e tipologia del diritto

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

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

##### Pignoramento

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

#### 1.1.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni

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

#### 1.1.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati

##### Intestazione attuale

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

##### Descrizione

Comune di Luino

Sezione LU– Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 591 – Zona censuaria 1 - Cat A/2 - classe 4 - vani 4



Superf. Totale 95 mq Totale escluse aree scoperte 85 mq Rendita € 568,10 piano 2

Via Luigi Sbarra 7

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica 17/02/2024 VA0030067
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 27/06/2011 protocollo n. VA0319089
- Variazione nel classamento del 27/06/2012 pratica VA0167090 Annot. Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi
- Variazione del 27/06/2011 Pratica VA0319089- Divisione – Ultimazione di fabbricato urbano

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

Vano scala comune, area esterna comune, altra unità (edif. 3), altra unità (edif. 11), altra unità, (sub. 590).

Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.1.3 Conformità catastale**

In sede di sopralluogo eseguito in data 02/05/2022 si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 27/06/2011 relative a forma e dimensioni dell'area esterna per cui occorrerà presentare documentazione aggiornata.

**1.2 - BENE 2**

**Cantina**

Locale situato al piano seminterrato (catastale 1) dello stesso Fabbricato 2 in cui è posto l'appartamento di cui al Bene 1, con accesso dalla medesima scala.

**Quota e tipologia del diritto**

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

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

**Pignoramento**

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

**1.2.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni**

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

**1.2.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**

**Intestazione attuale**

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

**Descrizione**

Comune di Luino

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sezione LU– Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 583 – Zona censuaria 1 - Cat C/2 - classe 7 – consist.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

7 mq Superf. Catast. 9 mq Rendita € 15,55 Piano S1 (errato) in visura Piano 1 su planimetria Via Luigi Sbarra 7

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica 17/02/2024 VA0030067
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 27/06/2011 protocollo n. VA0318630
- Variazione nel classamento del 24/01/2012 pratica VA0019991 Annot.: Classamento e rendita validati
- Variazione del 27/06/2011 Pratica VA0318630- Divisione – Ultimazione di fabbricato urbano

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

Corridoio comune, corridoio comune, altra unità (cantina), altra unità (cantina).

Salvo errori e come meglio in fatto.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1.2.3 Conformità catastale**

In sede di sopralluogo eseguito in data 02/05/2022 si è riscontrata la conformità dello stato di fatto con l'ultima scheda catastale presentata il 27/06/2011.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1.3 - BENE 3**

**Posto auto coperto**

Posto auto coperto situato all'interno del piano interrato destinato a ricovero autovetture.

**Quota e tipologia del diritto**

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Pignoramenti**

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

**1.3.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**1.3.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**

**Intestazione attuale**

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

**Descrizione**

Comune di Luino

Sezione LU– Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 602 – Zona censuaria 1 - Cat C/6 - classe 11 – consist.

14 mq Superf. Catast. 14 mq Rendita € 54,23 Piano S1 Via Luigi Sbarra 7

Dati derivanti da:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



- Variazione toponomastica 17/02/2024 VA0030087
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 20/01/2012 protocollo n. VA0015819
- Variazione nel classamento del 23/08/2012 pratica VA0208969 Annot. Classamento e rendita validati
- Variazione del 20/01/2012 Pratica VA0015819- Divisione – Ultimazione fabbricato urbano

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

Altre unità immobiliari (posti auto), corsia di manovra.  
Salvo errori e come meglio in fatto.

**1.3.3 Conformità catastale**

In sede di sopralluogo eseguito in data 12/04/2022 si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/01/2012 relative a modifiche nell'altezza del locale (m 2,56 anziché 2,40), per cui occorrerà presentare documentazione aggiornata.

**1.4 - BENE 4**

**Posto auto scoperto**

Posto auto scoperto situato all'interno del piano 1 (intero complesso) destinato in prevalenza a ricovero autoveature.

**Quota e tipologia del diritto**

L'unità immobiliare risulta intestata in Catasto a:

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

**Pignoramenti**

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

**1.4.1 - Identificazione Catastale - Catasto Terreni**

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

**1.4.2 - Identificazione Catastale - Catasto Fabbricati**

**Intestazione attuale**

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

**Descrizione**

Comune di Luino

Sezione LU- Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 666 – Zona censuaria 1 - Cat C/6 - classe 11 – consist.

12 mq Superf. Catast. 12 mq Rendita € 46,48 Piano 2 (errato) in visura Piano 1 su planimetria

Via Luigi Sbarra 7

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica 17/02/2024 VA0030206
- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 20/01/2012 protocollo n. VA0015819
- Variazione nel classamento del 23/08/2012 pratica VA0208969 Annot.: Classamento e rendita validati
- Variazione del 20/01/2012 Pratica VA0015819- Divisione – Ultimazione fabbricato urbano

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

Prospetto su rampa di accesso al piano inferiore, altra unità (posto auto), corsia di manovra, altra unità (posto auto).

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **1.4.3 Conformità catastale**

In sede di sopralluogo eseguito in data 27/07/2022 si sono rilevate difformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/01/2012 relative a modifiche nelle dimensioni del posto auto per cui occorrerà presentare documentazione aggiornata.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **BENI 1 - 2 - 3 - 4**

#### **Caratteristiche zona**

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

#### **Area urbanistica**

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

## **3. STATO DI POSSESSO**

Nelle date sotto riportate si sono svolti i sopralluoghi nei quali si è proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico, a vista e fotografico.

L'accesso si è svolto alla presenza degli occupanti degli immobili o, nel caso dei posti auto, dell'incaricato della Ditta proprietaria.

Date sopralluoghi:

- Beni 1 – 2: 02/05/2022
- Bene 3 : 12/04/2022

- Bene 4 : 27/07/2022

Gli immobili del lotto 11 sono occupati dal Conduttore, ██████████ in forza di contratto di locazione del 2 ██████████, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di ██████████ in data ██████████ con codice identificativo ██████████

Dai documenti acquisiti si desumono i seguenti dati:

- Tipologia contratto: locazione ordinaria 4+4
- Durata del contratto: ██████████ con tacito rinnovo al ██████████ in assenza di disdetta motivata da parte del locatore
- importo canone € ██████████ oltre iva 10% (€ ██████████ – rata mensile € ██████████)
- spese condominiali ordinarie e di gestione a carico del conduttore
- Immobili ricompresi: n° 1 Cat. A/2 Rendita cat. € 568,10; n° 2 Cat. C/6 Rendita cat. € 54,23;  
n° 3 Cat. C/6 Rendita cat. € 46,48; n° 4 Cat. C/2 Rendita cat. € 15,55

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

##### **BENI 1 – 2 – 3 - 4**

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

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

###### **4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

nessuna reperita

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

nessuna reperita

###### **4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

###### **✓ Convenzione Edilizia**

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

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

###### **✓ Convenzione Edilizia**

LOTTO 11

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

#### 4.1.4 Costituzione diritti e servitù

##### ✓ Costituzione diritti reali a titolo gratuito

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

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

##### ✓ Costituzione diritti reali a titolo gratuito

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

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

##### ✓ Costituzione diritti reali a titolo gratuito

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

██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ e contro ██████████  
 ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████

Nella Sezione D – Ulteriori informazioni è riportato:

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

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

##### 4.2.1 Iscrizioni

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

**Iscritta a Varese in data 17.03.2006 ai nn. 6343/1266** con atto Rep. 107411/10747 Notaio Ezio Oliva in Somma Lombardo (VA), del 15.03.2006, a favore di ██████████ ██████████ con sede in ██████████ c.f. ██████████ gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune di Luino sezione LU foglio 14 mappali 111 sub 1, 113 sub 3 6, 9222, 9223, 9224 e Catasto Terreni in Comune di Luino sezione LU foglio 9 mappali 111 659 5996 5997 5998 6832 6833 5712 121 120 e 113, contro ██████████ con sede in ██████████ cf ██████████

Importo capitale € ██████████

Importo complessivo € ██████████

Tasso interesse annuo 3.45%

Durata anni 30

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

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

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DURATA FINANZIAMENTO

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

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 28/10/2009 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 3076 Registro generale n. 19383

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 10/11/2009 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 3232 Registro generale n. 20272

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO

- ANNOTAZIONE presentata il 24/05/2010 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1578 Registro generale n. 9668

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1693 Registro generale n. 10119

Tipo di atto: 0800 - PROROGA AMMORTAMENTO

- ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1694 Registro generale n. 10120

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/06/2011 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1695 Registro generale n. 10121

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

Registro particolare n. 2845 Registro generale n. 17118

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

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

Registro particolare n. 1921 Registro generale n. 13842

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

Registro particolare n. 2947 Registro generale n. 18393

Tipo di atto: 0800 - ATTO DI PROROGA DI UTILIZZO DI FINANZIAMENTO CON GARANZIA IPOTECARIA

- ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2013 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1106 Registro generale n. 7136

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2013 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1833 Registro generale n. 12838

Tipo di atto: 0821 - RIDUZIONE DI SOMMA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2013 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 1834 Registro generale n. 12839

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/09/2013 Servizio di P.I. di VARESE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Registro particolare n. 1835 Registro generale n. 12840

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 01/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 722 Registro generale n. 4138

Tipo di atto: 0800 - ATTO DI MODIFICA DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 747 Registro generale n. 4345

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

- ANNOTAZIONE presentata il 03/04/2015 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 748 Registro generale n. 4346

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

- ANNOTAZIONE presentata il 22/11/2016 Servizio di P.I. di VARESE

Registro particolare n. 2840 Registro generale n. 19252

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

A margine della nota sono presenti le seguenti comunicazioni:

- Comunicazione n. 2545 del 09/12/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2015.

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

- Comunicazione n. 2546 del 09/12/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 09/10/2015.

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

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

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

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

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE

Importo capitale € ██████████

Importo complessivo € ██████████

Tasso interesse annuo 5.7%

Durata anni 30

A margine della nota sono presenti le seguenti annotazioni:

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

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DELLA DURATA DEL FINANZIAMENTO

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

Tipo di atto: 0800 - PROROGA DI MUTUO

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

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 28/09/2011 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 2846 Registro generale n. 17119

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 07/08/2012 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1920 Registro generale n. 13841

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 25/10/2012 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 2807 Registro generale n. 17602

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

▪ ANNOTAZIONE presentata il 09/11/2012 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 2946 Registro generale n. 18392

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

▪ ANNOTAZIONE presentata il 09/08/2013 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1768 Registro generale n. 12545

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

▪ ANNOTAZIONE presentata il 12/08/2013 Servizio di P.I. di VARESE  
Registro particolare n. 1775 Registro generale n. 12589

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Registro particolare n. 735 Registro generale n. 4236

Tipo di atto: 0810 - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

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

Registro particolare n. 736 Registro generale n. 4237

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

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

Registro particolare n. 737 Registro generale n. 4238

Tipo di atto: 0818 - QUIETANZA E CONFERMA

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

Registro particolare n. 738 Registro generale n. 4239

Tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

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

Registro particolare n. 3093 Registro generale n. 21068

Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI

A margine della nota sono presenti le seguenti comunicazioni:

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

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

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** – Sentenza di condanna (Solo per Bene 1)

**Iscritta a Varese in data 22.12.2017 ai nn. 23693/3589** derivante da sentenza di condanna di

cui all'atto giudiziario Rep. 223 Tribunale di Varese del 19.02.2016, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/5 di proprietà,

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/5 di

proprietà, [REDACTED] nato a Varese il [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/5 di

proprietà, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota di 1/5

di proprietà, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cf [REDACTED] per la quota

di 1/5 di proprietà gravante sulla piena proprietà delle unità di Catasto Fabbricati in Comune

di Luino sezione LU foglio 7 mappale 10475 sub 590 683 672 591 602 666 583 594 563 643 596

625 586 545 599 676 636 706 613 748 616 617 687 746 709, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf

[REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

A margine della nota non sono presenti annotazioni.

#### 4.2.2 Pignoramenti

##### **BENI 1 – 2 – 3 - 4**

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

### 5.1 Questioni in ambito condominiale

#### BENI 1 – 2

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

#### BENI 3 – 4

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

#### 5.1.1 Spese condominiali

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

#### BENI 1 – 2

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

Dall'esame del riscontro fornito, relativamente alle unità immobiliari interessate, si rileva quanto segue:

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 4.134,78

PREVENTIVO DI GESTIONE 2023/2024 € 840,04 + debito esercizio precedente € 4.134,78 = € 4.974,82

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio risultava quindi un saldo a debito pari a € 4.974,82 per le unità interessate.

In data 15.02.2024 è stato sottoscritto un accordo tra l'esecutato ed il Condominio "VISTA LAGO A/B" che prevede l'impegno della società, proprietaria di altre unità immobiliari nel medesimo condominio oltre a quelle oggetto della presente perizia, al fine di saldare il debito risultante alla predetta data, pari a complessivi € 23.239,83. E' quindi previsto il pagamento di n. 36 rate mensili di pari importo di € 645,55 a partire dal 01.10.2024. L'accordo risulta, al momento della stesura della presente perizia, da sottoporre all'Assemblea condominiale per accettazione come indicato nello stesso.

**BENI 3 – 4**

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

Dall'esame del riscontro fornito, relativamente alle unità immobiliari interessate, si rileva quanto segue:

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 33,40

PREVENTIVO DI GESTIONE 2023/2024 € 31,02 + debito esercizio precedente € 33,40 = € 64,42

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio risultava quindi un saldo a debito pari a € 64,42 per le unità interessate.

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

**5.1.2 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali****BENI 1 – 2**

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

**BENI 3 – 4**

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

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

Si ricorda quanto previsto dall'art. 63 delle disposizioni attuative del c.c. relativo agli obblighi solidali nella corresponsione delle spese condominiali in caso di subentro. Sarà quindi necessario attivarsi, al momento della manifestazione di interesse per l'aggiudicazione delle unità in oggetto, con l'Amministratore del Condominio al fine di ottenere indicazioni aggiornate relative alla situazione debitoria, al mantenimento degli accordi sottoscritti tra la società ed i Condomini, ad eventuali opere di manutenzione straordinaria deliberate con eventuale accesso ai bonus edilizi al momento vigenti, a situazioni pendenti e/o cause in Corso.

**5.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

Possibile

**5.3 Attestazione Prestazione Energetica (Bene 1)**

Si è proceduto con visura al CEER - Catasto Energetico Edifici Regionale dal quale si è reperito l'Attestato di prestazione energetica n° 12092-000448/13 del 09/12/2013 valido fino al 09/12/2023 per l'unità abitativa oggetto di perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

### **6.1 Attuali proprietari**

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

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

### **6.2 Precedenti proprietà (nel ventennio)**

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

Al suddetto atto seguivano:

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

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

*"Nel trascrivendo atto il rappresentante della società venditrice ha reso la prescritta dichiarazione che le spese di edificazione dei fabbricati insistenti a parte de complesso oggetto dell'atto di compravendita in data 4 dicembre 2003 n. 40826/17658 rep. Notaio Cesare Cantù (quale integrato con il trascrivendo atto) sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967,*

con ciò confermando e convalidando l'atto di compravendita suddetto in cui tale dichiarazione era stata omessa.”

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

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

### **BENI 1-2-3-4**

#### **7.1 Inquadramento urbanistico**

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

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

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

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

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

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

Sullo stato di attuazione della Convenzione il Comune ha dato avvio alla verifica con comunicazione del 13/07/2023 e conclusa con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 11/03/2024 – “Proroga termini per la realizzazione delle opere pubbliche del Piano Integrato d'Intervento Z2 Borri in corso di esecuzione – Approvazione cronoprogramma”.

#### **7.3 Pratiche edilizie**

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

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

Il Comune ha provveduto ad inviare la documentazione relativa da cui risulta che le pratiche edilizie più recenti concernenti i Beni componenti il Lotto 11 risultano:

- 1) Permessi di costruire 7/2008 del 20/03/2008 (Bene 3)
- 2) D.I.A. 39/2011 del 20/07/2011 (Bene 1)
- 3) D.I.A. 12/2012 del 26/03/2012 (Beni 2 – 4)
- 4) Dimostrativo numero parcheggi privati prot. 19459 del 18/08/2015 (Beni 3 – 4).

#### 7.4 Conformità edilizia

##### 7.4.1 – BENE 1

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 02/05/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 1B della D.I.A 39/2011 del 20/07/2011) si riscontrano difformità nelle dimensioni di alcuni locali e nella forma e dimensioni dell'area esterna. Tali difformità rientrerebbero nella casistica di cui al punto 1 della nota comunale del 26/01/2024 (tolleranze esecutive dichiarate dal Tecnico per l'attestazione dello stato legittimo).

##### 7.4.2 – BENE 2

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 02/05/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 1B della D.I.A. 12/2012 del 26/03/2012) si è constatata la conformità dello stato attuale con quanto assentito.

##### 7.4.3 – BENE 3

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 12/04/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 2A del Permesso di Costruire 7/2008) si rilevano difformità nell'indicazione dell'altezza del locale (m 2,56/2,97). Tale difformità rientrerebbe nella casistica di cui al punto 1 della nota comunale del 26/01/2024 (tolleranze esecutive dichiarate dal Tecnico per l'attestazione dello stato legittimo).

In riferimento al dimostrativo parcheggi privati, il posto auto è compreso fra gli "spazi di sosta privati per uffici" e indicato con il n° 13. Si rileva che il posto auto è stato locato unitamente a una unità residenziale (Bene 1).

##### 7.4.4 – BENE 4

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 27/07/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 1B della D.I.A. 12/2012) si rilevano difformità nell'indicazione delle dimensioni del posto auto (m 3,75 anziché 5,00 come previsto). Tale difformità rientrerebbe nella casistica di cui al punto 1 della nota comunale del 26/01/2024 (tolleranze esecutive dichiarate dal Tecnico per l'attestazione dello stato legittimo).

In riferimento al dimostrativo parcheggi privati, il posto auto è compreso fra gli "spazi di sosta privati per palazzine residenziali 3-5-6-7-8" e indicato con il n° 26. Si rileva che il posto auto è stato locato unitamente a una unità residenziale della palazzina 2 (Bene 1).

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità di cui sopra, pur nell'intento di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – la scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso

all'esperto, non pare possibile intendere questo nell'ottica di completa sostituzione all'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio, seppur in presenza di indicazioni di massima come di seguito riportato.

In merito alle somme necessarie per la redazione di attestazione di stato legittimo dell'immobile da parte di tecnico qualificato, da intendersi estremamente di massima, in via cautelativa possono essere quantificate in € 2.000,00

## 7.5 Conformità catastale

### 7.5.1 – BENE 1

Alla data del sopralluogo (02/05/2022), come già riportato al precedente paragrafo 1.1.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 27/06/2011, relative a forma e dimensioni dell'area esterna.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione di nuova planimetria catastale con costi stimabili in € 900,00.

### 7.5.2 – BENE 2

Alla data del sopralluogo (02/05/2022), come già riportato al precedente paragrafo 1.2.3, si è riscontrata conformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 27/06/2011.

### 7.5.3 – BENE 3

Alla data del sopralluogo (12.04.2022), come già riportato al precedente paragrafo 1.3.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/01/2012, relativamente all'indicazione dell'altezza. Sarà quindi necessario procedere con la presentazione dell'aggiornamento catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

### 7.5.4 – BENE 4

Alla data del sopralluogo (27/07/2022), come già riportato al precedente paragrafo 1.4.3, si sono riscontrate difformità fra l'unità immobiliare in oggetto e l'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/01/2012.

Sarà quindi necessario procedere con la presentazione dell'aggiornamento catastale con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

## 8. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### 8.1 - Caratteristiche costruttive

**8.1.1 - BENE 1**

L'unità in oggetto consiste in un appartamento posto all'interno del complesso edilizio sorto in attuazione del Programma Integrato di Intervento in zona Z2 "Ex Area Borri" nell'edificio indicato con il n° 2 nei grafici progettuali. L'unità immobiliare ha accesso dalla scala A, è sita al piano terreno (catastalmente indicato come 2° piano dell'intero complesso) del corpo di fabbrica costituito da cinque piani fuori terra, ed uno interrato.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato, solette in c.a. e laterizio, copertura piana a terrazzo. Le pareti esterne sono in blocchi di calcestruzzo a vista sabbiati tonalità mattone.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali,

- Soffitti: intonacati, rasati e tinteggiati;
- Pareti interne: rasate e tinteggiate con rivestimento in piastrelle di ceramica per bagno e zona cottura;
- Pavimenti: in piastrelle di ceramica;
- Portico e marciapiede: piastrelle di ceramica;
- Infissi esterni: serramenti in PVC con doppio vetro;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia;
- Impianto idrosanitario: sottotraccia;
- Impianto riscaldamento e raffrescamento a pavimento, centralizzato;
- Acqua calda sanitaria centralizzata;
- Impianto citofonico: presente;
- Area esterna: coperta da strato di ghiaia.

**Stato di conservazione del bene: buono**

**8.1.2 - BENE 2**

Il bene 2 è una cantina situata al piano interrato (piano 1° catastale) del medesimo corpo di fabbrica del Bene 1 e con l'accesso dalla stessa scala A. Le pareti sono in blocchi di cemento tinteggiati, il soffitto è in lastra prefabbricate di cemento armato; il pavimento è in piastrelle di cemento. Il locale è dotato di impianto di illuminazione

**Stato di conservazione: sufficiente.**

**8.1.3 - BENE 3**

Il bene 3 è un posto auto coperto situata al piano interrato del corpo centrale destinato a ricovero autovetture (catastale S1). L'unità fa parte di una zona con due file di posteggi per un totale di 34 posti accessibili da una rampa esterna e da ampi spazi di manovra coperti. Il pavimento è in piastrelle di cemento con segnaletica di delimitazione dei posti.

**Stato di conservazione: discreto.**

**8.1.4 - BENE 4**

Il bene 4 è un posto auto scoperto situato al piano primo del corpo centrale destinato in

prevalenza a ricovero autovetture. L'unità fa parte di una zona con quattro posti auto in corrispondenza dell'arrivo della rampa di accesso dal piano inferiore. Il pavimento è in piastrelle di cemento con segnaletica di delimitazione dei posti.

**Stato di conservazione: discreto.**

### 8.2 Consistenza BENI 1 – 2 – 3 - 4

La superficie lorda commerciale delle unità è stata calcolata sulla base del rilievo metrico eseguito nel corso del sopralluogo, con determinazione della superficie convenzionale con applicazione dei coefficienti di riduzione relativi alle varie tipologie di ambienti (con riferimento al DPR 138/200).

Il conteggio viene riportato nella seguente tabella:

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale Lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
1	secondo	abitazione	sup. lorda di pavimento	83,97	1	83,97
		portico		14,40	0,3	4,32
		area esterna		33,46	0,1	3,35
2	Primo	cantina	sup. lorda di pavimento	8,40	0,25	2,1
<b>TOTALE</b>						<b>93,74</b>

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale Lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
3	seminterrato	posto auto	sup. lorda di pavimento	13,65	1	13,65
4	Primo	posto auto	sup. lorda di pavimento	9,38	1	9,38

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 11

### BENI 1-2

#### 9.1 Criterio di stima

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il **Metodo del Confronto di Mercato** (o *Market Approach*, anche definito *Market Comparison Approach* – **MA** o **MCA**) ossia un «procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il "Codice".

A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato (o il reddito di mercato) attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto (**comparables**). L'MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j} X_{1,j} + p_{2,j} X_{2,j} + \dots + p_{n,j} X_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del *subject*, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l'immobile da stimare con la congiuntura a livello locale e nazionale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (*elements of comparison*);
- compilazione della tabella dei dati (*sales summary grid*);
- analisi dei prezzi marginali (*adjustments*);
- redazione della tabella di valutazione (*sales adjustment grid*);
- sintesi valutativa (*reconciliation*) e presentazione dei risultati.

*"Il segmento di mercato costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare"* (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

Per i calcoli sono stati adottati i seguenti parametri ed indici mercantili:

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;

Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 8,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone con Vista e prezzo superficie principale = 0,60;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,25;

- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,30;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Esterna Esclusiva e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,10;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,0100 con ascensore;

## 9.2 Determinazione del valore

I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

In data 11/04/2024 è stato effettuato l'ultimo accesso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria RR.II.) per ricercare beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA), reperendo i seguenti beni comparabili:

**Comparabile A.** Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 31/03/2022 al prezzo di 145.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), Via Lugano n. 18, al piano terra 0 dello stabile costruito nel 1974 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 7 mapp. 1427 sub. 58 con una superficie di mq 57,40 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 16,81. Il tutto è stato ristrutturato nel 1991.

**Comparabile B.** Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 15/06/2023 al prezzo di 155.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), Via Lugano n. 18, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1976 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 7 mapp. 8286 sub. 21 con una superficie di mq 47,13 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone con Vista di mq 11,87, Superficie Cantina di mq 6,19. Il tutto è stato ristrutturato nel 2023. Si evidenzia che sono presenti le seguenti caratteristiche qualitative "up" o "down", che potrebbero incidere sulla formazione del prezzo corretto: Panorama "up".

**Comparabile C.** Appartamento - 2 vani (bilocale) compravenduto in data 30/08/2022 al prezzo di 137.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), Via Lugano n. 18, al piano n 2 dello stabile costruito nel 1974 ed identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 7 mapp. 8286 sub. 25 con una superficie di mq 51,64 (misurata in SEL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Balcone di mq 8,40, Superficie Cantina di mq 3,19. Il tutto è stato ristrutturato nel 1982. Si evidenzia che sono presenti le seguenti caratteristiche qualitative "up" o "down", che potrebbero incidere sulla formazione del prezzo corretto: Panorama "up".

In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76) del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Vengono di seguito riportati i dati utilizzati:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	145.000,00	155.000,00	137.000,00	?
Data DAT	31/03/2022	15/06/2023	30/08/2022	30/04/2024
Sup. Principale SUP (mq)	57,40	47,13	51,64	83,97
Superficie Balcone BAL (mq)	16,81	0,00	8,40	0,00
Superficie Balcone con Vista SBV (mq)	0,00	11,87	0,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	6,19	3,19	8,40
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00	14,40
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	0,00	33,46
Livello Piano LIV (n)	0	1	2	2
Panorama PAN (0/1)	0	1	1	0

#### Analisi dei prezzi marginali

Il "prezzo marginale" esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.

**Data:** la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

**Superficie Principale:** il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile ( $\pi$ ) ed il tutto moltiplicato sigma ( $\sigma$  è assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pME D_{MIN} = \frac{PRZ}{i + \sum_{i=2}^k \pi_i i} \sigma = pSUP$$

**Superficie Secondaria:** il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP<sub>i</sub> espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

**Livello Piano:** la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

<b>P. Marginali</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
pDATA [€/mese]	-966,67	-1.033,33	-913,33
pSUP [€/mq]	2.322,12	2.322,12	2.322,12
pBAL [€/mq]	696,64	696,64	696,64
pSBV [€/mq]	1.393,27	1.393,27	1.393,27
pCAN [€/mq]	580,53	580,53	580,53
pPOR [€/mq]	696,64	696,64	696,64
pCOR [€/mq]	464,42	464,42	464,42
pSAE [€/mq]	232,21	232,21	232,21
pLIV [€/n]	1.450,00	1.550,00	1.370,00

#### Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento ( $P_x$  espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_x = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
DATA [€]	25.133,33	11.366,67	19.180,00
SUP [€]	61.698,67	85.546,82	75.074,07
BAL [€]	-11.710,44	0,00	-5.851,74
SBV [€]	0,00	-16.538,12	0,00
CAN [€]	4.876,45	1.282,97	3.024,56
POR [€]	10.031,55	10.031,55	10.031,55
COR [€]	0,00	0,00	0,00
SAE [€]	7.769,81	7.769,81	7.769,81
LIV [€]	2.900,00	1.550,00	0,00
<b>TOT (PRZ) [€]</b>	<b>245.699,36</b>	<b>256.009,69</b>	<b>246.228,24</b>

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

$$\Delta \% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,20\% < 5,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

La regressione lineare è un procedimento che consente di determinare il prezzo marginale della caratteristica inestimabilis (qualitativa) e, nel contempo, individuare il valore di mercato. Esso traduce il confronto tra l'immobile oggetto di stima e più immobili di confronto simili in una retta che, meglio di qualsiasi altra, esprime la relazione tra il campione di dati presi in esame in altre parole esprime la relazione tra più comparabili.

$$y_j = a + b x_j$$

La formulazione del modello della retta che meglio si adegua al campione, individua col parametro  $y_j$  il valore di mercato, col parametro  $a$  l'intercetta, col parametro  $b$  la pendenza della retta (coefficiente angolare) e con  $x_j$  la caratteristica.

Vettore delle Differenze:

	K	PAN
A	1	(0-0)
B	1	(1-0)
C	1	(1-0)

Vettore dei prezzi corretti:

	Prezzi
A	245.699,36 €
B	256.009,69 €
C	246.228,24 €

Reconciliation e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è assunto come segue alla data del 30/04/2024:

$$V = € 245.699,36$$

**BENI 3 - 4****9.1 Criterio di stima**

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

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

**9.2 Determinazione del valore**

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

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

COMPARABILE A

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

COMPARABILE B

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

COMPARABILE C

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

Calcolo del prezzo medio

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

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	07/2023	03/2023	08/2023
Prezzo PRZ (€)	20.000,00	19.000,00	25.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	17,60	17,60	19,80

pMED (€/mq)	1.136,36	1.079,55	1.262,63
-------------	----------	----------	----------

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

Arrotondabile ad € 1.200,00

In considerazione della tipologia di immobile, **posto auto coperto**, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare al valore medio ottenuto per autorimessa un decremento del 10% ottenendo quindi un valore utilizzabile arrotondato pari ad €/mq 1.100,00.

In considerazione della tipologia di immobile, **posto auto scoperto**, delle sue caratteristiche, finiture e stato di manutenzione si stabilisce di applicare al valore medio ottenuto per autorimessa un decremento del 20% ottenendo quindi un valore utilizzabile arrotondato pari ad €/mq 950,00.

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

Bene	Destinazione	Superficie commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore complessivo
3	posto auto	13,65	1.100,00 €	15.015,00 €
4	posto auto	9,38	950,00 €	8.911,00 €

**BENI 1 – 2 – 3 – 4****9.3 Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri di regolarizzazione	€ 13.496,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 4.100,00
Pendenze Condominiali	€ 5.039,24
<b>Totale decurtazioni (arrotondato)</b>	<b>€ 22.635,00</b>

**9.4 Prezzo base d'asta**

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

Valore Totale immobile – LOTTO 11	€ 247.291,00
<b>Valore quota pignorata immobile LOTTO UNICO ARROTONDATA</b>	<b>€ 247.300,00</b>

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

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

### CONCLUSIONI

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





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

Varese, li 30/04/2024



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



**ELENCO ALLEGATI**





**A – Documentazione fotografica**

A0 – Documentazione fotografica aree comuni

A1 – Lotto 1

A2 – Lotto 2

A3 – Lotto 3

A4 – Lotto 4

A5 – Lotto 5

A6 – Lotto 6

A7 – Lotto 7

A8 – Lotto 8

A9 – Lotto 9

A10 – Lotto 10

A11 – Lotto 11

A12 – Lotto 12

A13 – Lotto 13

A14 – Lotto 14

A15 – Lotto 15

A16 – Lotto 16

A17 – Lotto 17

A18 – Lotto 18

A19 – Lotto 19

A20 – Lotto 20

A21 – Lotto 21

A22 – Lotto 22

A23 – Lotto 23

A24 – Lotto 24

A25 – Lotto 25

A26 – Lotto 26

A27 – Lotto 27

A28 – Lotto 28

A29 – Lotto 29

A30 – Lotto 30

A31 – Lotto 31

A32 – Lotto 32

A33 – Lotto 33

A34 – Lotto 34



ASTE GIUDIZIARIE

A35 – Lotto 35

A36 – Lotto 36

A37 – Lotto 37

A38 – Lotto 38

A39 – Lotto 39

A40 – Lotto 40

A41 – Lotto 41

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

**B – Documentazione catastale**

B0 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

ASTE GIUDIZIARIE

B1 – Lotto 1

B2 – Lotto 2

B3 – Lotto 3

B4 – Lotto 4

B5 – Lotto 5

B6 – Lotto 6

B7 – Lotto 7

B8 – Lotto 8

B9 – Lotto 9

B10 – Lotto 10

ASTE GIUDIZIARIE

B11 – Lotto 11

B12 – Lotto 12

B13 – Lotto 13

B14 – Lotto 14

B15 – Lotto 15

B16 – Lotto 16

B17 – Lotto 17

B18 – Lotto 18

B19 – Lotto 19

B20 – Lotto 20

ASTE GIUDIZIARIE

B21 – Lotto 21

B22 – Lotto 22

B23 – Lotto 23

B24 – Lotto 24

B25 – Lotto 25

B26 – Lotto 26

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE  
GIUDIZIARIE®

B27 – Lotto 27

B28 – Lotto 28

B29 – Lotto 29

B30 – Lotto 30

B31 – Lotto 31

B32 – Lotto 32

B33 – Lotto 33

B34 – Lotto 34

B35 – Lotto 35

B36 – Lotto 36

ASTE  
GIUDIZIARIE®

B37 – Lotto 37

B38 – Lotto 38

B39 – Lotto 39

B40 – Lotto 40

B41 – Lotto 41

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### C – Cartografia PGT

#### D – Pratiche edilizie e atti comunali

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

D2 – Permesso di costruire 7/2008 – variante del 18 marzo 2008

D3 - D.I.A. 181/2009 del 30/12/2009 e integrazioni 12/05/2010

ASTE  
GIUDIZIARIE®

D4 - D.I.A. 39/2011 del 20/07/2011

D5 - D.I.A. 12/2012 del 23/03/2012

D6 – S.C.I.A. 130/2014 del 23/12/2014

D7 - C.I.A. del 05/09/2014

D8 - D.I.A. 10/2015 del 13/03/2015

D9 – Permesso di costruire 1/2016 del 22/04/2016

D10 – Richiesta agibilità subb. 590-591-594-596 del 06/02/2014

D11 - Nota tecnico Comune di Luino del 26.01.2024

D12 - 2024-03-11 Delibera Comune proroga termini

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

#### E – Trascrizioni ed iscrizioni

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





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



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

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



**ASTE GIUDIZIARIE**  
G30 – Lotto 30  
G33 – Lotto 33  
G38 – Lotto 38  
G40 – Lotto 40



**H – Regolamenti Condominio**

- H1 – Regolamento condominio “VISTA LAGO A/B”
- H2 – Regolamento condominio “VISTA LAGO C”
- H3 – Regolamento condominio “VISTA LAGO D”
- H4 – Regolamento condominio “VISTA LAGO G/F”



**I – Spese condominiali**

- I1 – Spese condominiali ripartizione
- I2 – Accordo



**L – Comparabili - Valori**

- L1 – comparabili residenziale
- L2 – comparabili autorimesse/posti auto
- L3 – comparabili uffici
- L4 – DEI tipologie edilizie

