

---

## Tribunale di Varese

### PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **172023**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa D'Angelo Flaminia**

La seguente relazione peritale dell' edificio Autorimessa viene  
effettuata in un singolo Lotto

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotto 001 Proprietà**

**Immobile Autorimessa in Via Luigi Sbarra snc**

Esperto alla stima: Geom Lodi Roberto  
Email: [tecnicaprog@virgilio.it](mailto:tecnicaprog@virgilio.it)  
Pec: [roberto.lodi@geopec.it](mailto:roberto.lodi@geopec.it)



## **INDICE SINTETICO CORPO A**

### **1. Dati Catastali**

**Bene:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Categoria:** Autorimessa [C6]  
**Dati Catastali:** foglio 7, particella 10475 sub 534

### **2. Posse**

**Bene:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Possesso:** Al momento del sopralluogo in stato Libero

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

**Bene:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Accessibilità dell' immobile ai soggetti diversamente abili:** si

### **4. Creditori Iscritti**

**Bene:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Creditore Procedente:** Irim Sas  
**Creditori Iscritti:** Irim Sas

### **5. Comproprietari non eseguiti**

**Bene:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Comproprietari non eseguiti :** Nessuno

### **6. Misure Penali**

**Beni:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A –  
**Misure Penali:** nulla .

### **7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016  
**Lotto:** 001  
**Corpo:** A  
**Continuità delle trascrizioni :** SI



## **INDICE SINTETICO**

### **1. Dati Catastali**

Bene:  
Lotto:  
Corpo:  
Categoria:  
Dati Catastali:

### **2. P ossesso**

Bene:  
Lotto:  
Corpo:  
Possesso:

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

Bene:  
Lotto:  
Corpo:  
Accessibilità

### **4. Creditori Iscritti**

Bene:  
Lotto:  
Corpo:  
Creditore Procedente:  
Creditori Iscritti:

### **5. Comproprietari non esegutati**

Bene:  
Lotto:  
Corpo:  
Comproprietari non esegutati :

### **6. Misure Penali**

Beni:  
Lotto:  
Corpo:  
Misure Penali:

### **7. Continuità delle trascrizioni**

Bene:  
Lotto:  
Corpo:  
Continuità delle trascrizioni :



**Bene in Luino**  
**Lotto 001**  
Via Luigi Sbarra snc – Luino 21016

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

## LOTTO 001 Corpo A

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

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione Autorimessa posta al piano S1. La porzione di immobile oggetto di esecuzione fa parte di un complesso immobiliare residenziale denominato (Centro turistico residenziale vista lago) nel quale si accede attraverso corsello comune con altri e scala esterna sempre comune con altri, al piano interrato ove sono ubicate le varie autorimessa dell'intero complesso residenziale. L'unità oggetto di esecuzione appartiene per la quota di 1/1 alla società [redacted] ubicata in Luino in Via Luigi Sbarra Snc, zona a circa Km 25,00 da Varese. Di seguito viene descritto il Lotto 1, in quanto secondo il sottoscritto l'immobili oggetto di esecuzione riferito alla Società [redacted] può essere venduta in un lotto unico.

#### Identificativo Lotto 1 corpo A Autorimessa

#### Corpo A

#### **Autorimessa [C/6] sita in Via Luigi Sbarra snc a Luino 21016**

Unità immobiliare composta al piano interrato da locale Autorimessa. Si accede all'unità attraverso corsello a rampa che dall'accesso esterno comune con altre unità permette di accedere al piano interrato con ubicazione delle varie autorimesse condominiali e tramite scala pedonale ubicata nell'area esterna.

#### **Quota e tipologia del diritto corpo LOTTO 1 corpo A:**

- [redacted] del diritto di proprietario per 1/1 in stato libero.

**Pignoramento:** quota di 1/1 della proprietà a favore della [redacted]  
[redacted] in Via [redacted] n.20 a Como [redacted]

#### Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

#### intestazione:

[redacted] C. con sede in Luino (VA [redacted])  
snc P.iva [redacted] - proprietaria per l a quota di 1/1



**Descrizione:****Comune di Luino****NCEU****Lotto 1 corpo A****Autorimessa: Fg. 7, Mapp. 10475 sub 534** – sez. Lu , Cat C/6, classe 12- consistenza mq 17,00- rendita € 77,26 – Via piano: S1.**CT****Foglio logico n. 9 particella n. 10475** qualità Ente Urbano, superficie mq 8071. (si riferisce all'intero compendio).

Dati derivanti da:

**NCEU****Lotto 1 corpo A**

- variazione del classamento del 21/02/2012 pratica VA0050567 in atti dal 21/02/2012 Variazione di Classamento n (20336.1/2012)

- variazione del 21/02/2011 Pratica VA0153594 in atti dal 21/02/2011 Div.Ampl. con cambio di destinazione (n.87578.1/2011), prima censite ai mapp 10475 sub 520, mappa 10678, mappa 10679, mapp 10696 e mappa 659;

-l'area urbana al mappa 10475 sub 520 di mq 4060 risulta costituita a seguito di Variazione del 28/01/2009 Pratica n. VA0021694 in atti dal 28/01/2009 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 1573.1/2009), già censita al mapp 10475 sub 501 di mq 4520, area urbana derivante a sua volta da variazione per DIVISIONE del 23/06/2008 Pratica n. VA0209978 in atti dal 23/06/2008 DIVISIONE (n. 26393.1/2008) a seguito di divisione dell'area urbana già censita al foglio 14 mapp 10475 intero di mq 4660,00. Area urbana a sua volta derivante dalla VARIAZIONE del 30/07/2007 Pratica n. VA0262820 in

atti dal 30/07/2007 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.11754.1/2007) dell'unità già censita al foglio 14 mappali graffati 111 sub 1 = 113 sub 6;

-l'area urbana al mappa 10678 di mq 40, deriva dalla denuncia di variazione a seguito di DIVISIONE del 03/07/2008 Pratica n. VA0220598 in atti dal 03/07/2008 DIVISIONE (n. 27213.1/2008) dell'area urbana già censita al foglio 14 mappale n. 10476 intero di mq 350, area urbana a sua volta derivante dalla denuncia di VARIAZIONE del 30/07/2007 Pratica n. VA0262817 in atti dal 30/07/2007 FUSIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11753.1/2007) a seguito di fusione e variazione toponomastica delle aree urbane prima censite al foglio n.14 mapp 9222 di mq 90 e mapp 9223 di mq 220.

-l'area urbana al mappa 10679 di mq 2,00 deriva dalla denuncia di variazione a seguito di DIVISIONE del 03/07/2008 Pratica n. VA0220600 in atti dal 03/07/2008 DIVISIONE (n. 27214.1/2008) già censita al foglio 14 mapp 10477 intero di mq 230, area urbana a sua volta derivante dalla denuncia di VARIAZIONE del 30/07/2007 Pratica n. VA0262811 in atti dal 30/07/2007 DEMOLIZIONE TOTALEVARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 11752.1/2007) dell'unità già censita al foglio 14 mappali graffati 1475=1503;

-l'area urbana al mappa 10696 di mq 1,00 deriva dalla denuncia di variazione DIVISIONE del 03/07/2008 Pratica n. VA0220596 in atti dal 03/07/2008 DIVISIONE (n. 27211.1/2008) area urbana a sua volta costituita giusta scheda di denuncia per (ALTRE) del 02/02/2005 Pratica n. VA0024713 in atti dal 02/02/2005 AREA DERIVATA DA DEMOLIZIONE TOTALE (n. 338.1/2005) di preesistenti fabbricati.

**CT**

- Variazione del 24/07/2007 Pratica n. VA0206748 in atti dal 24/07/2007 (n. 206748.1/2007)



- FRAZIONAMENTO del 26/05/2008 Pratica n. VA0160679 in atti dal 26/05/2008 (n. 160679.1/2008)
- Tipo Mappale del 12/06/2009 Pratica n. VA0183007 in atti dal 12/06/2009 (n. 183007.1/2009)
- Tipo Mappale del 24/07/2007 Pratica n. VA0206748 in atti dal 24/07/2007 (n. 206748.1/2007)
- Variazione del 10/07/2008 Pratica n. VA0225421 in atti dal 10/07/2008 (n. 225421.1/2008)
- Tipo Mappale del 19/12/2016 Pratica n. VA0151011 in atti dal 19/12/2016 presentato il 19/12/2016 (n.151011.1/2016)
- Tipo Mappale del 05/04/2023 Pratica n. VA0048434 in atti dal 05/04/2023 presentato il 04/04/2023 (n.48434.1/2023)

#### **Coerenze dell'Autorimessa da nord come da scheda catastale:**

##### **Lotto 1 corpo A**

Area di manovra piano interrato, ad est sub 533, a sud parete controterra, ad ovest parete controterra; salvo errori e come meglio in fatto.

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

##### **Lotto 1 corpo A**

- Alla data del sopralluogo (12.05.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/02/2011.

*(All. B: ultime schede catastale in atti al NCEU del 21/02/2011 estratta dalla scrivente in data 20/04/2023)*

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA LOTTO 1 corpo A:**

#### **Caratteristiche zona:**

Autorimessa a circa Km 25,00 dal centro di Varese e a circa Km 15 dal confine svizzero di Zenna, a circa km 5-6,00 da Maccagno, praticamente un'autorimessa a circa 500 mt dal centro cittadino di Luino, zona con vocazione Turistica, con passeggiata lungolago pregevole, zona con porto barche, comune frequentata da molti stranieri provenienti dalla vicina Svizzera. L'autorimessa fa parte di un complesso immobiliare residenziale, in parte costruito in parte no, con accesso comune a tutte le altre unita dalla Via Luigi Sbarra, mediante intero intervento edilizio realizzato all'incirca nel 2008. Per la localizzazione, buon collegamento con mezzi pubblici, fermata autobus a circa 200- 300 mt e stazione ferroviaria a circa 700-800 m. Ottimi i servizi in genere nelle vicinanze. L'immobile in genere ha finiture esterne dell'intero con soletta a travi prefabbricate in cap e pareti in blocchi di cemento, complessivamente discreti. All'interno della singola unità oggetto di esecuzione si presentano delle infiltrazioni sulle pareti e necessitano manutenzione.

#### **Area urbanistica:**

A traffico sostenuto sulla via Sbarra, presenza di fermate autobus limitrofe, scuole presenti, di ogni grado, presente servizio postale; in zona scarsa la possibilità di parcheggio. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

**Principali collegamenti pubblici:**

Buon collegamento con il sistema di trasporto pubblico attraverso Linea autobus con fermata a circa 200-300 mt direzione Maccagno-Varese. Distanza a circa 700-800 mt stazione ferroviaria par Varese-Milano e battello lacuale verso l'altra sponda del lago e la svizzera.

**Servizi offerti dalla zona:**

Ottima la presenza di servizi, con attività commerciali nelle immediate vicinanze. Nel comune presente municipio e ufficio postale, non presenza di banche e negozi di ogni genere e centri commerciali

**3. STATO DI POSSESSO:**

**Lotto 001 corpo A**

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 12/05/2021 con GIVG non riscontrando il proprietario e l'immobile si presenta in stato libero, pur riscontrando dei materiali vari dello stesso proprietario all'interno dell' Autorimessa.

Alla data del sopralluogo, alla presenza dall' GIVG, 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, (vedasi allegato D).

Non risultano in essere alla data della presente perizia contratti di locazione per l'unità in oggetto, dante causa l'esecutato.

**.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 18/05/2023 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:*

Trascrizione a favore del 06/05/2011 per atto di vendita con accollo di compravendita redatto dal Dott.ssa Laura Pirro di Cassano Magnago repertorio 1088/680 del 06/04/2011, trascritto in Varese n.8019/4783, [redacted]

proprietaria per 1/1 acquista dalla Società [redacted] in Luino [redacted] a parte del complesso immobiliare denominato "[redacted]" sito in

Comune di Luino Via Sbarra, la seguente unità Immobiliare:

-Ufficio o studio privato posto al Piano 1 censito al NCEU sez Luino foglio n. 7 mappa 10475 sub 527 categoria A/10 consistenza vani 3,5;

- Autorimessa nel piano seminterrato censita al NCEU sez Luino foglio n. 7 mapp 10475 sub 551 categoria C/6 cl 12 mq 14;

-Autorimessa nel piano seminterrato censita al NCEU sez Luino foglio n. 7 mapp 10475 sub 534 categoria C/6 cl 12 mq 17, quest'ultimo oggetto della presente esecuzione Imm.



Prezzo della vendita totale €.205100,00 di cui €. 86731,39 pagate e per i restanti €. 118368,61 la parte acquirente si accolla una quota dei mutui accesi dalla parte venditrice [redacted] in riferimento alle iscrizioni in data 17/03/2006 ai nn. 6343/1266 ed in data 23/10/2007 ai nn. 25941/6037.

Nell'atto si dichiara che il Box al sub 534 (quello oggetto della presente esec. Imm) risulta libero dalle dette ipoteche in quanto svincolato da entrambe in forza dell'atto redatto in data 19/02/2009 Notaio Dott Ezio Oliva di Somma Lombardo rep. n. 112108/13692, registrato a Gallarate in data 05/03/2009 al n. 1424 serie 1T, annotato a margine delle suddette formalità in data 20/03/2009 rispettivamente ai nn. 4956/832 ed ai nn. 4957/833. Patti speciali: La parte acquirente si dichiara edotta e si obbliga a rispettare per se e aventi causa, tutti i patti e le condizioni contenute:

- nella convenzione stipulata con il Comune di Luino con atto a rogito Dott Ezio Oliva di Somma Lombardo in data 11/10/2007 rep. 110660/12629, registrata a Gallarate in data 23/10/2007 al n. 63 serie 1V, trascritta a varese in data 23/10/2007 ai nn. 25940/14966;
- nella convenzione stipulata tra il comune di luino e la società [redacted] con sede in luino CF 02808190124, con atto a rogito Dott Ezio Oliva di Somma Lombardo in data 11/03/2009 rep 112179/13748 registrata a gallarate in data 06/04/2009 al n. 2159 seria 1V, trascritta a varese in data 07/04/2009 ai nn 6111/3925,6112/3926,6113/3927,6114/3928,6115/3929.

Trascrizione del 15/02/2006 ai nn. 3566/2041 ed ai nn 3567/2041 Convenzione edilizia;  
 Atto di convenzione edilizia e costituzione di servitù di fognatura in data 11/01/2006 n. 46622/22021 di rep. Notaio Cesare Cantù di Milano, registrato in data 14/02/2006 al n. 2246, mediante la quale sono intervenuti la sottoscrizione da parte della [redacted] Lombardia [redacted] e Spa e del Comune di Luino della convenzione disciplinante "Il Piano attuativo in Zona Speciale Z2 Denominata ex Area Borri di Iniziativa Privata in variante al PRG ai sensi dell'art 2, comma 2 Lettera I della Legge Regionale 23/97, avente ad oggetto tra l'altro gli immobili in Luino ai mappali nn10076,31,111,113,120,121,123,659,5712,,5996,5997,5998,6832,6833,125,10027,5713.

Trascrizione del 23/10/2007 ai nn. 25940/14966 Concessione Edilizia;  
 Convenzione edilizia modificativa ed integrativa della precedente convenzione in data 18/01/2006 stipulata tra il Comune di Luino e la Società [redacted] con atto Dott Ezio Oliva in data 11/10/2007 rep n. 110660/12629 registrato a Gallarate in data 23/10/2007 al n. 63 Serie 1V.

Trascrizione del 07/04/2009 ai nn. 6111/3925, ai nn. 6112/3926, ai nn. 6113/3927, ai nn. 6114/3928 ai nn. 6115/3929 Cessione di diritti a titolo gratuito e costituzione di diritti reali a titolo oneroso.  
 Convenzione stipulata tra la parrocchia dei Santi Pietro e Paolo di Luino e la [redacted], con atto a rogito Dott Ezio Oliva di Somma Lombardo in data 11/03/2009 rep. 112179/13748 registrato a Gallarate in data 06/04/2009 nn. 2159 Serie 1V, mediante il quale viene ceduto gratuitamente alla parrocchia il terreno in Luino al mappale n. 365 e vengono contestualmente costituiti servitù reciproche tra cui:

- Servitù gratuita di veduta a favore della Parrocchia ed a carico degli immobili in Luino di proprietà della Società [redacted] ai mappali di catasto Terreno nn. 10475 e 10672 del foglio 9;
- Servitù gratuita di passaggio pedonale a favore della parrocchia





ed a carico degli immobili in Luino di proprietà [REDACTED]  
[REDACTED] ai mappali Catasto terreni nn. 10475,10672 e 10673 al foglio n. 9.

- 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:**

##### 4.2.2 **Pignoramenti:**

- ◆ **Pignoramento:** - Atto di Pignoramento Immobiliare del 29/12/2022. N. rep 3926 **trascritto a Varese il 20/01/2023 ai nn. 997/733** promosso da "[REDACTED]" con sede [REDACTED] a fronte di un credito di €. 60570,38 oltre a interessi spese e successivi occorrenze, contro [REDACTED], gravante sugli immobili in oggetto, correttamente identificato e che si descrive comune Luino sez LU foglio n. 7 mapp n. 10475 sub 534 cat. C/6 mq 17.

##### *Altre trascrizioni:*

Ordinanza di sequestro conservativo Trascritto in data 29/08/2019 ai nn. 15976/11020 emesso dal Tribunale di Varese in data 03/08/2019 rep 2066 , mediante il quale il Giudice su istanza della [REDACTED], autorizza il sequestro conservativo, fino alla concorrenza di €. 49920,00 sui beni immobili di proprietà della [REDACTED], tra cui il seguente immobile identificato al foglio n. 7 Comune di Luino, mappale n. 10475 sub 534 categoria C/7 mq . 17,00.

##### *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

##### *Misure Penali pendenti*

Nessuna

(all. E-F: ispezione Agenzia Territorio Varese mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note – aggiornata alla data 18.05.2023 e 04/07/2023 e copia atto di provenienza rilasciato dal Notaio Redattore ).



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

### Lotto 001 corpo A

**Spese condominiali scadute:** Non ve ne sono. (vedasi all G comunicazione Amministratore condominiale)

### **Altre Spese scadute:**

Sentito il Comune di Luino vi sono tributi non pagati a carico degli esecutati per tassa Imu.

A carico della ██████████ per IMU vi sono le seguenti pendenze:

per l'anno 2012 €. 99,00

per l'anno 2014 €. 132,00

per l'anno 2015 €. 132,00

per l'anno 2016 €. 132,00

per l'anno 2017 €. 132,00

per l'anno 2018 €. 132,00

per l'anno 2019 €. 138,00

per l'anno 2020 €. 138,00

per l'anno 2021 €. 138,00

per l'anno 2022 €. 138,00

**Per un Totale di €. 1311,00**

*(All. L: comunicazione Comune di Luino Ufficio Tributi)*

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** possibile attraverso rampa di accesso carrabile

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** regolamento condominiale (vedasi ).

### **Attestazione Prestazione Energetica:**

L'immobile oggetto della presente, non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

4

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese alla data del 04/07/2023 per nominativi ed immobile, si riporta quanto segue:



**6.1. Attuali proprietari:**

La quota di 1/1 [redacted] dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta a seguito di Atto di Compravendita Dott.ssa Laura Pirro Notaio in Cassano Magnago, Trascrizione a favore del 06/05/2011 per atto di vendita con accollo, repertorio 1088/680 del 06/04/2011, trascritto in Varese n.8019/4783, [redacted] C acquista dalla [redacted] a parte del complesso immobiliare denominato "Centro Turistico Residenziale Vista Lago" sito in Comune di Luino Via Sbarra, la seguente unità Immobiliare:  
-Ufficio o studio privato posto al Piano 1 censito al NCEU sez Luino foglio n. 7 mappa 10475 sub 527 categoria A/10 consistenza vani 3,5;

-Autorimessa nel piano seminterrato censita al NCEU sez Luino foglio n. 7 mapp 10475 sub 534 categoria C/6 cl 12 mq 17, quest'ultimo oggetto della presente esecuzione Imm.

Si rimanda al titolo allegato sotto F per conoscenza di tutto quanto in esso contenuto.

(all. F: copia atto di provenienza reperita dal Notaio Redattore Dott. ssa Laura Pirro di Cassano Magnago)

**6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):**

- Atto di permuta in data 14/11/2007 n. 110775/12722 di rep. Notaio Ezio Oliva di Somma Lombardo, trascritto in Varese in data 30/11/2007 ai nn. 29273/16934. La società Enel distribuzione Spa con sede in Roma cede in permuta [redacted] ch a tale titolo accetta e acquista i seguenti immobili siti in Comune di Luino:

NCEU sez Lu mapp 659 Pt-1 categoria D/1

C.T. foglio n. 9 mapp 5713 F.R. are 0.30.

Consistenza: cabina elettrica n. 51329 composta da due piccoli vani con porta di accesso in ferro, in struttura verticale ed in muratura di mattoni pieni, la soletta di copertura del tetto piano è in cemento armato, con annessa piccola porzione di terreno circostante annesso.  
Patti Speciali:

I Componenti dichiarano di essere a conoscenza e di accettare tutti i patti e condizioni contenuti nel rogito in data 1/01/2006 n. 46622/22021 rep. Notaio Cesare Cantù di Milano, ivi registrato in data 14/02/2006 al n. 2246, trascritto a Varese in data 15/02/2006 ai nn. 3566/2041 con il quale è intervenuta la sottoscrizione, della convenzione disciplinante " Il Piano attuativo in zona speciale Z2 Denominata Ex Area Borri di Iniziativa Privata in Variante al PRG ai sensi dell'art. 2 comma 2 Lettera I della Legge Regionale 23/97", ed in particolare che la [redacted] ha dichiarato e riconosciuto di subentrare alla [redacted], in ogni obbligazione da quest'Ultima assunta nei confronti di Enel, per quanto concerne la permuta della Cabina con altra da costruire nell'ambito del Comparto.

-Atto di compravendita in data 15/03/2006 n. 107410/10746 di rep. Ezio Oliva di Angera registrato a Gallarate in data 17/03/2006 al n. 1163 e trascritto a Varese in data 17/03/2006 ai nn. 6342/3610, [redacted] acquista dalla Società [redacted] di [redacted]. La ia-



na proprietà dei seguenti immobili nel Comune di Luino sezione Luino e precisamente:

Via Sbarra fabbricati da demolire censiti

AL NCEU sez Lu foglio 14 mapp graffati 111/1=113/6 Cat, D/1

Mapp 31 P.T cat C/7 mq 32

Mapp 1475-1503 cat C/6

Mapp 9222 Area Urbana

Mapp 9223 Area Urbana

AL CT foglio n. 9

Mapp 111 are 4,70

Mapp 123 are 5,45

Mapp 125 are 11,95

Mapp 659 are 2,40

Mapp 5712 F.R. are 0,70

Mapp 5996 are 0,60

Mapp 5997 are 7,00

Mapp 5998 are 2,30

Mapp 6832 are 2,30

Mapp 6833 are 6,00

Mapp 31 F.R. are 5,00

Mapp 113 are 46,00

Mapp 120 are 1,10

Mapp 121 are 2,40

Mapp 10076 are 9,65

Mapp10027are0,57

Patti speciali:Le parti danno atto che con atto di rep. 46622/22021 Notaio Cesare Cantu di Milano in data 18/01/2006 registrato a Milano il 14/02/2006 al n. 2246 e trascritto in data 15/02/2006 ai nn. 3566/2041 è intervenuta la sottoscrizione da parte della [REDACTED]

[REDACTED] e del Comune di Luino, della convenzione disciplinante "Il Piano Attuativo in Zona Speciale Z2 Denominato Ex Area Borri di iniziativa Privata in Variante al PRG Ai sensi dell'Art 2 comma 2 Lettera I Della Legge Regionale 23/97"

La Parte acquirente dichiara e riconosce di subentrare alla venditrice in ogni obbligazione dea quest'ultima assunta:

-Nei confronti del Comune di Luino, sia con la citata convenzione sia con il precedente contratto( che la parte acquirente dichiara di ben conoscere, avendone già ricevuto copia) di comodato del "Piazzale" antistante lo stabilimento compreso nell'oggetto di cessione, contratto del quale è già stata formulata disdetta;

-nei confronti dell'Enel per quanto concerne la permuta della cabina a parte del compendio in oggetto, con altra da costruire nell'ambito del medesimo comparto;

-nei confronti degli altri intervenuti alla sottoscrizione della convenzione, ed in particolare nell'obbligazione, nota alla società acquirente, assunta nei confronti della Parrocchia Dei Santi Pietro e Paolo di Luino.

La parte acquirente dichiara e riconosce altresì che tutti i soggetti suindicati sono stati preventivamente informati di detto subentro; che è in corso di completamento la verifica ambientale dell'area in cessione, a cura e spese di [REDACTED] sull'esigenza di una eventuale bonifica della stessa- intervento da eseguirsi, ove necessario, se presente-finalizzata a conseguire il rilascio, da parte della competente autorità, di un certificato-o atto equivalente- attestante che l'area oggetto di cessione non necessita di alcuna



bonifica ovvero che questa (se necessaria) è già stata eseguita a regola d'arte.

Al momento è già stata inoltrata al Comune di Luino, alla Provincia di Varese ed all'Arpa Dipartimento di Varese, la "relazione di indagine ambientale".

Se le risultanze di detta relazione vengono confermate in sede di conferenza dei summenzionati Enti, è presumibile che l'intervento di bonifica non necessita della autorizzazione prevista dalla specifica normativa in materia, in quanto relativa a contaminazione inferiore a mc 100.

Alla parte acquirente rimane l'onere delle demolizioni e dello smaltimento delle relative macerie, in esse comprese eventuali limitate quantità di materiali, derivanti dalle demolizioni eseguite, da conferire in discarica speciale. Parte acquirente dichiara di impegnarsi a rispettare condizioni ed oneri previsti in materia ai contenuti del PRUSS (Programma Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio).

L'impegno della parte acquirente in ordine al contenuto del PRUSS è subordinato all'effettivo avviamento del programma stesso, con promessa dei finanziamenti in esso previsti.

- Atto di compravendita in data 04/12/2003 n. 40826/17658 di rep Notaio Cesare Cantù di Milano ivi registrato in data 24/12/2003 al n. 3446 serie 1T e trascritto a Varese in data 29/12/2003 ai nn. 29021/18261.

La Società [REDACTED]  
vende alla [REDACTED]  
[REDACTED] che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:

-in comune di Luino, appezzamento di terreno con insistenti fabbricati da demolire, il tutto censito al:

C.T foglio n. 9

Mapp 111 are 4,70

Mapp 123 are 5,45

Mapp 125 are 11,95

Mapp 659 are 2,40

Mapp 5712 F.R. are 0,70

Mapp 5996 are 0,60

Mapp 5997 are 7,00

Mapp 5998 are 2,30

Mapp 6832 are 2,30

Mapp 6833 are 6,00

Mapp 31 F.R. are 5,00

AL NCEU sez Lu foglio 14 mapp graffati 111/1=113/6 Cat, D/1

Mapp 31 P.T cat C/7 mq 32

Mapp 1475-1503 cat C/6

Mapp 9222 Area Urbana

Mapp 9223 Area Urbana

Si precisa che all'interno di quanto alienato vi sono una cabina Enel al mappale n 5713 ed una porzione della vecchia stradina comunale di Via Nizza.

Si precisa altresì che i mappali 1475 e 1503 del foglio 14 risultano iscritti esclusivamente nei registri catastale cartacei e che per il loro inserimento nei registri meccanografici è stata presentata apposita foglio di osservazioni.

Prezzo complessivo della vendita €. 3000000,00 di cui €. 2198000,00 già pagati e quietanzate, i residui €, 802000,00 da pagarsi entro il 30/12/2004; vi è



rinuncia di iscrizione d'ipoteca legale.

La società venditrice attesta l'esistenza di una servitù a favore della proprietà in oggetto ed a carico della proprietà finitima censita all'originario mappale 365/a, in forza della quale su tale proprietà è vietata l'edificazione di stabili industriali ed artigianali, essendo invece consentita la costruzione di alberghi, pensioni, nonché stabili ad uso di civile abitazione. La parte acquirente assume a proprio carico le obbligazioni della parte venditrice assunte nei confronti della parrocchia dei Santi Pietro e Paolo (modalità di realizzazione di parcheggio confinante).

-In forza di atto di Integrazione e conferma in data 27/10/2005 n. 46080/21602 di rep. Notaio Cesare Cantù di Milano, trascritto a Varese in data 23/11/2005 ai nn. 33680/10337 (rettifica) ed ai nn. 33681/19338 (conferma), si procede a confermare il saldo dell'intero prezzo di vendita ed a integrare l'atto di compravendita in data 04/12/2003 n. 40826/17658 di rep. Notaio Cesare Cantù di Milano, ivi registrato in data 24/12/2003 al n. 3446 serie 1T e trascritto a Varese in data 29/12/2003 ai nn. 29021/18261, nel quale erano stati omessi i seguenti cespiti:

CT foglio 9

Mapp 113 are 46,00

Mapp 120 are 1,10

Mapp 121 are 2,40

Mapp 10076 are 9,65

(all. E: note di trascrizioni dei titoli estratte dallo scrivente)

✓ Continuità delle trascrizioni: SI

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici Tecnici e Urbanistica del comune di Luino in data 17 Maggio 2023 per la eventuale visione sia degli atti di fabbrica che delle eventuali successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967 e si sono riscontrate pratiche edilizie:

-Convenzione Urbanistica Ex art 28 legge 1150/42 ex art. 46 L.r n. 12/05 Con il Comune di Luino per L'Attuazione del Piano Attuativo in Zona Speciale Z2 Denominato " Ex area Borri" di iniziativa Privata, in variante al PRG ai sensi dell'art. 2 comma 2 lettera l della Legge regionale 23/97, convenzione redatta il 18/01/2006 registrata a Milano in data 14/02/2006 n 2246 serie 1T.

- Convenzione Urbanistica Ex art 28 legge 1150/42 ex art. 46 L.r n. 12/05 Con il Comune di Luino per L'Attuazione di un Piani Integrato di Intervento in Variante al Piano Attuativo di Zona Speciale Z2 Denominato " Ex area Borri" di iniziativa Privata, convenzione redatta il 11/10/2007 registrata a Gallarate il 23/10/2007 n.63 serie 1V, trascritta a Varese il 23/10/2007 ai nn. 25940/14966;

-Permesso di Costruire n. 7 del 2008 rilasciato in data 20/03/2008 [REDACTED] per [REDACTED] per "Attuazione del Programma Integrato d'Intervento in Variante al Piano Attuativo in zona Speciale Z2 denominata Ex Area Borri di iniziativa Privata,



mediante realizzazione della Palazzina Uffici, Parcheggi Privati e pubblici, predisposizione dei sedimi dei Fabbricati Alberghiero e Residenziale e delle reti di smaltimento delle fognature, nonché realizzazione opere di urbanizzazione quali: allargamento Via Beato Jacopino, scala panoramica, collegamento verticale e passerella, piazza con fontana e parcheggio Pubblico".

-Autorizzazione Paesistica n. 9/08 del 08/02/2008:

-Parere igienico Sanitario favorevole condizionato rilasciato dall'Asl di Varese in data 26/02/2008 rilasciato [REDACTED];

-Parere di conformità rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco di Varese in data 04/03/2008 pratica VVF n. 37522 rilasciato alla Società [REDACTED];

-Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dalla Provincia di Varese in data 27/02/2008;

(vedasi allegato L)

## 7.1 Conformità edilizia – urbanistica- catastale

### Identificativo corpo A:

Alla data del sopralluogo (12.05.2023) l'immobile in oggetto non necessita di pratiche di regolarizzazione. Si fa presente che sentito l'ufficio Tecnico del Comune di Luino il box oggetto di esecuzione non ha l'agibilità in quanto non è stata richiesta. L'agibilità potrà eventualmente essere richiesta parzialmente per l'autorimesse (identificata al sub 534 oggetto della presente esecuzione immobiliare), mediante la procedura prevista dal DPR 380/01 e seguenti. Per l'eventuale rilascio dell'agibilità si prevede un costo indicativo per spese tecniche di circa €. 1000,00.

**Si segnala che a seguito di incontro con tecnico comunale del comune di Luino, vi sono degli obblighi convenzionali (convenzione del 18/01/2006 e del 11/10/2007) tra il comune e la società proponente l'intero complesso immobiliare, che ad oggi non sono stati adempiuti completamente, relativi alle opere primarie e secondarie, relative alla manutenzione delle aree ad uso pubblico. L'amministrazione Comunale ha effettuato un collaudo amministrativo parziale, l'acquirente dovrà verificare con il Comune quale sia l'entità degli obblighi assunti con tali convenzioni e non ancora definiti dall'Amministrazione Comunale, i quali andranno eventualmente ripartiti per millesimi di proprietà ad ogni unità immobiliare. Si allega sotto la lettera (L2) Comunicazione di avvio del procedimento finalizzato alla verifica dello stato di attuazione del P.I.I. denominato "Ex Area Borri" inviato alle parti in data 13/07/2023.(vedasi allegato L2)**

Alla data del sopralluogo (12.05.2023) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 21/02/2011.

## Descrizione: di cui al Corpo A

### Corpo A

L'unità A in oggetto è parte di un grosso complesso immobiliare residenziale costruzione nelle immediate vicinanze del centro di Luino.

Immobili in pare terminati in parte no, si accede mediante accesso comune con altri e mediante corsello si giunge al piano interrato ove ubicati vari posti auto e autorimesse chiuso con cancello automatico.

Zona distante dal centro Varese circa Km 25, a circa km 15 dal Confine svizzero di Zenna, in zona servitissima immediate vicinanze tutti i servizi. Nella zona ricercati i posti auto e autorimesse anche in virtù delle vicinanze del lungo lago di Luino (zona turistica).



**Caratteristiche descrittive corpo A:**

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in discreto stato di conservazione e necessita di una manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le finiture di pareti e soffitti in discreto stato si rileva alla data del sopralluogo tracce di umidità alle pareti. Per quanto riguardano i serramenti (portone basculante in alluminio) si presenta in discrete condizioni.

L'unità presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

<i>Plafoni (componente edilizia):</i>	Soletta di tipo prefabbricata a doppia T condizioni discrete della soletta ;
<i>Pareti (interne):</i>	in blocchi di cls grezzi, condizioni sufficienti. Tracce di umidità su alcune pareti.
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	Rivestimenti non presenti Ubicazione: condizione:
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: in massetto di cls Condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: porta basculante in alluminio condizioni: sufficienti protezione: condizioni:
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: non presenti condizioni:
<i>Porte di primo ingresso:</i>	tipologia e materiale: in alluminio condizioni: sufficiente
<i>Impianto elettrico Elettrico (impianto):</i>	tipologia: sottotraccia, ed esterno muratura ,impianto a norma per l'epoca condizioni: sufficienti Certificazioni: nessuna





*Idrico (impianto):* tipologia: non presente  
alimentazione:

*Gas (Impianto  
cottura):* Non Presente  
certificazione:

*Aria/Condizionata  
(impianto):* Non presente

*Acqua calda  
sanitaria (impianto):* Non presente

*Termico (impianto):* tipologia: non presente  
condizioni  
Certificazioni:  
Elementi riscaldanti ;

*Allarme (impianto):* Non presente  
*TV:* Non presente  
Antenna

*Citofono (impianto):* .....

*Rivestimento facciata  
fabbricato:* Non presente  
condizioni:

*Atrio e parti comuni* Androne di ingresso comune pareti ad intonaco civile  
(componente edilizia): Condizioni: sufficienti

*Portone di ingresso:* tipologia:  
condizioni:

*Portineria* no

*Ascensore (impianto):* no

*Stato di conservazione :* Complessivamente in discrete condizioni,  
*interna del bene e* necessitano di manutenzione straordinaria-ordinaria sulla  
*facciate* soletta e parete in quanto qualche infiltrazione

*Stato di conservazione:* Complessivamente in discreto stato di manutenzione  
*e manutenzione parti*  
*comuni*



**Informazioni relative al calcolo della consistenza corpo A:**

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:

**CORPO A**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda Circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
Autorimessa P-S1	Sup. lorda di pavimento	18,22	100%	18,22
	sup lorda di pavimento			
	sup lorda di pavimento			
<b>Area pertinenza esclusiva</b>				

**TOTALE**

Sup. arr.Mq 18,00

Area pert.

**CORPO**

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
<b>TOTALE</b>				

**TOTALE**

Sup. Mq

\*\*\*\*\*

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1:****8.1 Criterio di stima:**

Il sottoscritto, 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 zona catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
  - Rilevazione prezzi degli Immobili sulla piazza di Varese e Provincia – 2° semestre 2022 – Camera di Commercio
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2022

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, la 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****CORPO A**

Stima sintetica comparativa parametrica

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale lorda circa</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa[C/6]	18,00	€ 1100,00	€ 18800,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 18800,00</b>

Valore corpo	€ 18800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 18800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 18800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale Lorda circa</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Autorimessa	18,00	€ 18800,00	€ 18800,00

**8.4 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 catastali:

- € 940,00

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





---

Si allegano i seguenti documenti:

- LOTTO 1 PROPRIETA** [REDACTED]
- Allegato A :** Documentazione fotografica
  - Allegato B :** Schede catastali e visure
  - Allegato C:** Certificato residenza storico Esecutato con stato di famiglia  
[REDACTED]
  - Allegato D.** Comunicazione IGVG
  - Allegato E :** Visure conservatoria
  - Allegato F:** Copia atto di provenienza
  - Allegato G:** Copia regolamento super condominio con comunicazione Amministratore  
Condominiale e dimostrazione millesimi proprietà box
  - Allegato H:** Estratto di mappa
  - Allegato I;** Documentazione tributi comune di Luino
  - Allegato L:** Pratiche edilizie
  - Allegato L1:** Pratiche edilizie e determinazione dirigenziale del 2017
  - Allegato L2;** Avvio Procedimento verifica stato di attuazione del P.I.I denominato Ex Area Borri
  - Allegato M:** Copia perizia direttiva garante
  - Allegato N:** Copia avvenuto invio perizia alle parti
  - Allegato O:** Copia ricevute spese sostenute.
- 

