

**Tribunale Ordinario di Varese**  
**Seconda Sezione Civile**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE**  
**IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da:



contro:



**Ruolo Generale n° 143/2023**

**G.R.: Ill.mo Dott. Flaminia D'Angelo**

**RELAZIONE PERITALE GENERALE**  
**“COMUNE” ai LOTTI 001-002-003**

Comune di Luino

LU/10 mapp. 6655 sub. 4

LU/10 mapp. 6655 sub. 5

Via Dante Alighieri civ. 16

fg. 9 sez. Voldomino – mapp. 4398-4400-4401

Vicolo Cascina Cattaneo

Esperto alla stima: Geom. Balzarini Andrea Carlo

Email: [studiobalzarini@gmail.com](mailto:studiobalzarini@gmail.com)

Pec: [andrea.carlo.balzarini@geopec.it](mailto:andrea.carlo.balzarini@geopec.it)



## INDICE SINTETICO dei SUBALTERNI STAGGITI (n. 3)

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via D. Alighieri 16 – 21016 Luino

#### Lotti complessivi (n. 2)

1) Categoria: Unità immobiliare: LOCALE COMMERCIALE "BAR"

Dati Catastali NCEU: LU/10 – MAPP. 6655 – SUB. 4 – D8 – Z.C. 1

**p. T-1 – Rendita € 2.540,97 – Viale Dante Alighieri 16**

corrisponde all'NCT – Fg. 9 – mapp. 6655 Ente Urbano – mq. 910

2) Categoria: Unità immobiliare: LOCALE COMMERCIALE "SALA GIOCHI"

Dati Catastali NCEU: LU/10 – MAPP. 6655 – SUB. 5 – D8 – Z.C. 1

**p. T – Rendita € 1.673,32 – Viale Dante Alighieri 16**

corrisponde all'NCT – Fg. 9 – mapp. 6655 Ente Urbano – mq. 910

3) Categoria: TERRENO zona Vicolo Cascina Cattaneo

Dati Catastali NCT – sez. Voldomino

**mapp. 4398** prato irriguo mq. 987 – R.D. € 5,10 R.A. € 4,84

**mapp. 4400** prato irriguo mq. 89 – R.D. € 0,46 R.A. € 0,44

**mapp. 4401** prato irriguo mq. 500 – R.D. € 2,58 R.A. € 2,45

### 2. Possesso

**Bene:** Via D. Alighieri 16 – 21016 Luino

**LU/10 – mapp. 6655 subb. 4-5**

Lotti complessivi (n. 3)

Possesso: alla data del sopralluogo (25-10-2023) risultano:

**SUB. 4 – OCCUPATO IRREGOLARMENTE** da ARREDI e SUPPELLETTILI dell'ex ATTIVITA' di BAR: NON LOCATO

**SUB. 5 – OCCUPATO** dal CONDUTTORE con REGOLARE CONTRATTO di LOCAZIONE REGISTRATO in data 08-09-2014 con SCADENZA 30-08-2026

**TERRENO: LIBERO**

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

**Bene:** Via D. Alighieri 16 – 21016 Luino

**LU/10 – mapp. 6655 subb. 4-5 e terreno mapp. 4398-4400-4401**

Lotti complessivi (n. 3)

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: **ACCESSIBILI solo al p. T**

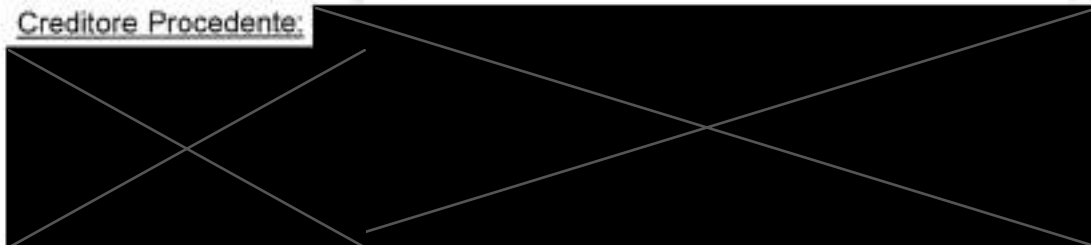
#### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via D. Alighieri 16 – 21016 Luino

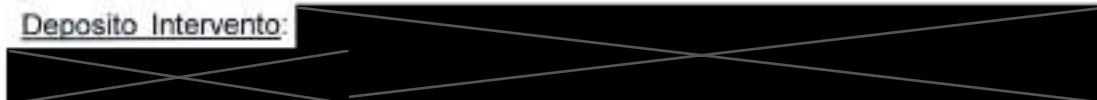
**LU/10 – mapp. 6655 subb. 4-5 e terreno mapp. 4398-4400-4401**

Lotti complessivi (n. 3)

Creditore Procedente:



Deposito Intervento:



#### 5. Comproprietari non esegutati

**Bene:** Via D. Alighieri 16 – 21016 Luino

**LU/10 mapp. 6655 subb. 4-5 e terreno mapp. 4398-4400-4401**

Lotti complessivi (n. 3)

Comproprietari non esegutati: **NESSUNO**

#### 6. Misure Penali

**Bene:** Via D, Alighieri – 21016 Luino

**LU/10 mapp. 6655 subb. 4-5 e terreno mapp. 4398-4400-4401**

Lotti complessivi (n. 2)

Misure Penali: **NULLA RISULTANTE**

#### 7. Continuità delle trascrizioni

**Bene:** Via D. Alighieri 16 – 21016 Luino

**LU/10 mapp. 6655 subb. 4-5 e terreno mapp. 4398-4400-4401**

Lotti complessivi (n. 2)

Continuità delle trascrizioni: **SI, VERIFICATA**



**Immobili in Comune di LUINO**

**Lotti 001 e 002**

Via Dante Alighieri 16

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

**N° 3 LOTTI COMPLESSIVI – n. 001-002-003**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI (UU.II.) OGGETTO DI VENDITA**

FABBRICATI ai LOTTI 001-002: Contesto antropizzato di medio-alta densità mista (residenziale-commerciale) non costituito in condominio, situati in in fregio alla via comunale D. Alighieri; con posti-auto (parcheggi) riservati per gli avventori dei locali (sala giochi e bar, oggi dismesso).

Le aree private esterne sono ben delimitate e non vi sono spazi in comune, da gestire e/o manutendere – per un miglior decoro degli immobili, l'area in fregio alla via comunale (parcheggio/marciapiede) potrebbe essere oggetto di gestione e pianificazione "comune", in quanto spazi di sosta e parcheggio sono assolutamente vitali per le attività commerciali insediate.

Le uu.ii. descritte, sono dotate di ingressi indipendenti e, per la sala giochi (sub. 5) la superficie è disposta su unico piano (terra); l'attività di bar (sub. 4 ora dismesso) si sviluppa anche al 1° p. con una zona di soppalco.

**Quota e tipologia del diritto**

TITOLARE DIRITTI di PROPRIETA':

**dati derivanti da:** Atto compravendita del 27-01-2000 Pubblico ufficiale DE GENNARO A. Sede LUINO Rep. n. 168006 e MUTAMENTO DENOMINAZIONE VOLTURE del 03-05-2017 Pubblico Ufficiale VENEZIA S. Rep. n. 112626

**TERRENO: dati derivanti da:** Atto compravendita del 23-06-1999 Pubblico ufficiale DE GENNARO A. Sede LUINO Rep. n. 164910 e Rep. n. 164920 – atto di compravendita del 05-10-2000 Pubblico Ufficiale Notaio

PISCIOTTA C. Rep. n. 73180.

Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. Tribunale di Varese

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili


Registro generale n° 17313

Registro particolare n° 12425

Presentazione n. 6 del 16-08-2023

Numero di repertorio: 2284

Contro: 

A favore: 

Immobili fabbricati: LU/10 – mapp. 6655 subb. 4-5

terreno: sez. Voldomino fg. 9 – mapp. 4398-4400-4401

**Proprietà in Catasto Fabbricati** degli immobili staggiti

Fg. LU/10 mapp. 6655 subb. 4-5 Via Dante Alighieri 16 – Luino

**Proprietà in Catasto Terreni** degli immobili staggiti

Fg. 9 – sez. Voldomino – mapp. 4398-4400-4401

## DESCRIZIONE

**Comune di Luino** Cod. Istat: 012092 Cod. Catastale: E734 Class. Sismica:

Zona 4 (sismicità molto bassa) – Zona climatica E – abitanti alla data del 31-12-2022 n° 14.193

Unità Immobiliari: **fg. LU/10 – mapp. 6655 – subb. 4-5**

Dati derivanti da:

**Tipo Mappale:** ----- (edificio esistente ante 1967)

**Agg.to catastale:** variazione del 02-10-2000 prot. 122665 FRZ per trasferimento di diritti – diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione;

**Coerenze dell'edificio in corpo unico:** come da mappa catastale

a Nord con reliquati di terreno mapp. 10311-10312 a Est con Via D. Alighieri (strada provinciale) a Sud coi mapp. 6653-7695 e, a Ovest, col mapp. 6654; accesso e scarico dalla citata Via Dante Alighieri.

Salvo errori e come meglio in fatto.

#### **Coerenze del terreno (in corpo unico)**

In senso orario, a Nord mapp. 4396 a Est mapp. 3117-4397 a Sud mapp. 3117-4399 e a Ovest mapp. 4396 accesso e scarico dal Vicolo Cascina Cattaneo.

Salvo errori e come meglio in fatto.

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

Alla data del sopralluogo (25-10-2023) le uu.ii. in oggetto, sono risultate **NON CORRISPONDENTI alla rappresentazione grafica delle schede catastali** (PLN) depositate in atti il 02-10-2000 non sono rappresentate le aperture velux al sub. 4, essendo presenti alcune difformità al piano soppalco, la PLN rappresenta solo lo stato legittimato.

## **2 DESCRIZIONE SOMMARIA**

### **Caratteristiche della zona**

Zona semicentrale ad alta densità abitativa e di servizi terziari e commerciali, vicinanza del lungolago a 300 m. centro cittadino (Comune, poste e servizi civici in generale ecc.) a 600 m.

Il terreno è ubicato in Fraz. Voldomino nella zona di Vicolo Cascina Cattaneo, zona mista residenziale, artigianale e commerciale non particolarmente apprezzabile ma servita dalle urbanizzazioni primarie.

### **Area antropica-urbanizzata**

La zona è completa di tutti i servizi cosiddetti di "urbanizzazione primaria" (fognatura, acquedotto, rete metanifera, ecc); sono presenti tutti i servizi civici e terziari, per le scuole di ogni grado e ordine (dalla materna alle superiori); nel raggio di 30 km circa, nel capoluogo città di Varese, è presente l'università dell'Insubria.

La grande distribuzione alimentare e non, è altresì presente a poche centinaia di metri, così come svariati istituti bancari, farmacie, servizi alla persona ecc..

### **Principali collegamenti pubblici**

Il Comune di Luino, si estende per una superficie di Kmq .21 con escursione altimetrica minima da 193 m slm (Lago Maggiore) fino a 630 m slm di cui, il



Monte San Giorgio è patrimonio dell'Unesco.

Principali servizi offerti nel Comune di Luino: vari istituti bancari, presenza di scuole materne, primarie e secondarie; completa anche l'offerta commerciale con presenza di supermercati della media distribuzione, negozi di vicinato, botteghe, uffici e ristoranti.

Le uu.ii. in esame, sono ubicate in città in zona considerata semi-centrale ove, in qualche minuto in autovettura, si raggiungono i principali servizi civici, direzionali e commerciali della città.

I collegamenti stradari, ferroviari e via acqua sono ottimi sia per il capoluogo (Varese) che per la confinante Svizzera.

L'attracco con battello della Navigazione Lago Maggiore, offre collegamenti giornalieri per Verbania e Cannobio (Piemonte).

La città metropolitana di Milano dista Km. 70 l'aeroporto di Malpensa Km. 71 mentre, il capoluogo di Provincia (Varese) dista 28 Km. – il confine italo-svizzero seguendo la S.P. 6 dista Km 4,5 attraverso il valico di Fornasette, mentre il valico di Zenna, dista km. 15

Ulteriori servizi turistici presenti oltre a diverse spiagge dislocate fra Luino e Colmegna, l'opportunità di svolgere trekking, mountain bike ed escursioni in montagna, sono innumerevoli.

L'offerta alberghiera specifica alla data della presente, consta di n° 5 alberghi (3 o 4 stelle) e numerosi B&B (anche nella citata Frazione) oltre che case vacanza ed ostelli; ricettività dunque completa e di buona qualità.

Il Comune appartiene alla Regione Agraria n° 2 "montagna fra il Verbano e il Ceresio", oltre ad essere sede della Comunità Montana Valli del Verbano.

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

Completi per ogni attività si volesse intraprendere.

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

Lo scrivente ha effettuato il sopralluogo (primo accesso) in data 25 Ottobre 2023 ad ore 9,30, a seguito di preliminari accordi intercorsi con il custode GIVG incaricato Sig. Buzzoni Francesco (All. A).

Alla data sopra citata alla presenza del funzionario GIVG (nessuno presente per l'esecutato), lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato di fatto delle uu.ii. staggite, effettuando verifiche metriche dirette

con strumentazione laser, a vista, e numerose prese fotografiche (esterne ed interne) così come previsto dalla procedura.

Le unità immobiliari commerciali, sono risultate: **SUB. 4 occupato illegittimamente** da suppellettili e arredi di terze persone, **SUB. 5 occupato legittimamente** da attività, con regolare contratto di locazione registrato (All. D)

#### 4. VINCOLI e ONERI GIURIDICI

Dalla documentazione allegata agli atti di causa e nel PCT, dalla certificazione notarile allegata, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e, dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese si evidenzia:

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

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:  
NESSUNA
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:  
NESSUNA
- Atti di asservimento urbanistico:  
NESSUNO
- Altre limitazioni d'uso:  
NESSUNA

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

-Formalità pregiudizievoli: NESSUNA

***-Pignoramenti n. 1***

Pubblico Ufficiale: U.N.E.P. Tribunale di Varese

Descrizione: 726 verbale di pignoramento immobili

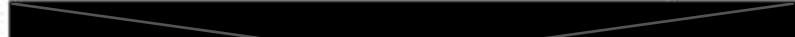
Registro generale n° 17313

Registro particolare n° 12425

Presentazione n. 6 del 16-08-2023

Numero di repertorio: 2284

Contro: 

A favore: 



Immobili: fabbricati: LU/10 – mapp. 6655 subb. 4-5  
terreno: sez. Voldomino fg. 9 – mapp. 4398-4400-4401

(identificazione catastale completa, vedasi allegati alle  
Relazioni peritali dei singoli Lotti 001-002-003)

Ulteriori informazioni:

NESSUNA

Altre trascrizioni:

NESSUNA

Aggiornamento della documentazione ipo-catastale in atti:

NON NECESSARIO

Misure Penali:

NESSUNA

## 5. ALTRE INFORMAZIONI per l'ACQUIRENTE

- **Spese scadute/insolte complessivamente per tutti i subalterni:** per quanto si è potuto accertare (atteso che non sono stati reperiti contatti utili della XXXXXXXXXX) non vi sono spese scadute/insolte a carico delle uu.ii. staggite imputabili all'esecutato.
- **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** POSSIBILE con ausilio di accompagnatore/assistente.
- **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** NESSUNO
- **Attestazione Prestazione Energetica:** NON PRESENTI nel CENED
- **Avvertenze ulteriori:** NESSUNA

## 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 delle Entrate Sez. Territorio di Varese, per nominativi ed u.i. con estrazione di copia, si riporta quanto segue.

### **PROVENIENZA PROPRIETA':**

La piena proprietà delle uu..ii. (fabbricati di cui ai subb. 4-5 mapp. 6655) sono pervenute all'esecutato, a seguito di:

Atto di compravendita del 27-01-2000 Pubblico ufficiale DE GENNARO A. sede di

Luino rep. 168006 – acquirente [REDACTED]

Atto mutamento di denominazione – volture societarie del 03-05-2017 Pubblico ufficiale VENEZIA STEFANO sede TNM rep. 112626 registrato in data 12-05-2017 mutamento di denominazione di impresa.

Attuali proprietari:

[REDACTED]

– **Precedenti proprietari** (nel ventennio):

FABBRICATI in Via D. Alighieri

dal 27-01-2000 al 02-10-2000: [REDACTED]

dal 20-11-2013 al 03-05-2017: [REDACTED]

TERRENO mapp. 4398-4400-4401

dal 23-06-1999 al 05-10-2000: [REDACTED]

[REDACTED] prop. x ½ e [REDACTED]

[REDACTED] prop. x ½

Continuità delle trascrizioni: REGOLARI e ACCERTATE

## 7. ISPEZIONI URBANISTICO-EDILIZIO UTC di LUINO

VEDASI ALL. E)

Successivamente ai titoli, comunicazioni e/o asseverazioni citati nell'All. E) le uu.ii. staggite **NON HANNO SUBITO VARIAZIONI E/O MODIFICHE**, necessitanti titoli abilitativi o altre comunicazioni asseverate.

Non furono presentate varianti e/o aggiornamenti progettuali.

L'Agibilità, per gli interventi dell'anno 2000 (come descritti nell'All. E) non fu mai richiesta né asseverata..

### **Conformità urbanistico-edilizia e catastale**

Alla data del sopralluogo e munito degli elaborati catastali ufficiali, il sottoscritto, anche a seguito delle analisi condotte e comparate fra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato graficamente e, a seguito dei rilievi metrici effettuati, riferisce all'Ill.mo Giudice che, gli immobili in oggetto **NON SONO CONFORMI agli elaborati grafici catastali** prodotti in atti (schede planimetriche) in quanto, come già accennato, sono state rilevate alcune difformità al piano soppalco (sub. 4) e per il locale ripostiglio esterno, necessitante sanatoria edilizia (accertamento di conformità) e successivo

aggiornamento della mappa catastale, in quanto non rappresentato.

La **conformità edilizio-urbanistica è PARZIALMENTE VERIFICATA** – occorre presentare variante in sanatoria anche per le velux nei locali servizi igienici e cucina (sub. 4) ex bar e aperture laterali (sub. 5) dell'attuale sala scommesse.


Gli immobili oggetto della presente, **nel vigente PGT** del Comune di Luino, risultano entro il TUC Tessuto Urbano Consolidato art. 36 Zona B1 di completamento – previsti interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, senza particolari prescrizioni – mediante Permesso di Costruire.

Il terreno in loc. Voldomino (mapp. 4398-4400-4401) **nel vigente PGT** è in Zona VPA art. 44 verde di protezione ambientale che ammette interventi limitatissimi nel caso di edifici esistenti e dismessi, non ammettendo alcuna possibilità edificatoria.

#### **Descrizione sommaria della zona e consistenza unità immobiliari**

Come accennato le uu.ii. (sub. 4-5) site in Via D. Alighieri 16, sono ubicate in zona semicentrale ad alta densità abitativa e di servizi commerciali e terziari.

L'unità immobiliare **sub. 4** è costituita da un'ampia superficie a piano terra, destinata a bar e/o locale commerciale in generale, con un piano soppalcato accessibile da scala in ferro, per gli avventori; locali di servizio e preparazione dei cibi (cucina) – **attualmente utilizzato illegittimamente come deposito** e in stato di abbandono.

L'unità immobiliare **sub. 5** locale commerciale costituito da zone di reception, angolo bar, sala slot-machine, video per scommesse e servizi igienici – **regolarmente locato** alla  con scadenza in data 30-08-2026.

**Terreno** in località Voldomino di complessivi mq 1576 parte prato incolto e in parte boschivo, per circa 15 m. sul fronte del Vicolo Cascina Cattaneo recintato, necessitante comunque di manutenzione e taglio della vegetazione sarmentosa – area non edificabile.

#### **Caratteristiche descrittive e stato di manutenzione**

Per tutte le uu.ii. si è rilevato uno **stato manutentivo e di conservazione buono**, sia per le strutture che per le finiture, per i serramenti e le finiture di





Si allegano i seguenti documenti

ELENCO "ALLEGATI COMUNI" ai Lotti 001-002-003

- all. A) verbale di sopralluogo con GIVG e accesso atti UTC;
- All. B) visura catastale attuale dei fabbricati e ispezione ipotecaria;
- All. C) estratti PGT e PDR vigenti;
- All. D) contratti di locazione;
- All. E) documentazione urbanistico-edilizia;
- All. F) documentazione fotografica generale.

La presente è stata inviata depositata nel PCT e inviata ai seguenti indirizzi:

all'Avv. Cassiani per il procedente: [avvocatocassiani@gmail.com](mailto:avvocatocassiani@gmail.com)

per l'esecutato: [massimo@azzolamassimo.com](mailto:massimo@azzolamassimo.com)

Luino, 13-12-2024

*[A large, faint, diagonal watermark or signature is visible across the page.]*

