
Tribunale di Varese

ESECUZIONE IMMOBILIARE

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

promossa da: [REDACTED] - [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Delle Esecuzioni

Dott. PURICELLI Giacomo

PERIZIA

Luino – via Sbarra

Esperto della stima: geom. Claudia Caravati

Email: caravati@studiotecnicoclg.it

Pec: claudia.caravati@geopec.it



9 – Valutazione	pag. 358
-----------------	----------

Lotto 15	pag. 367
-----------------	-----------------

Appartamento e due posti auto	
--------------------------------------	--

1 - Identificativo	pag. 369
2 – Descrizione sommaria	pag. 372
3 – Stato di possesso	pag. 372
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 372
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 379
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 381
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 382
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 385
9 – Valutazione	pag. 386

Lotto 16	pag. 395
-----------------	-----------------

Appartamento e due posti auto	
--------------------------------------	--

1 - Identificativo	pag. 397
2 – Descrizione sommaria	pag. 400
3 – Stato di possesso	pag. 400
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 400
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 407
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 409
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 410
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 412
9 – Valutazione	pag. 414

Lotto 17	pag. 423
-----------------	-----------------

Palazzina in costruzione, cantina e dieci posti auto	
---	--

1 - Identificativo	pag. 425
2 – Descrizione sommaria	pag. 436
3 – Stato di possesso	pag. 437
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 437
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 443
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 445
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 446
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 449
9 – Valutazione	pag. 451

Lotto 18	pag. 458
-----------------	-----------------

Appartamento e posto auto	
----------------------------------	--

1 - Identificativo	pag. 459
2 – Descrizione sommaria	pag. 461
3 – Stato di possesso	pag. 461
4 – Vincoli e oneri giuridici	pag. 462
5 – Altre informazioni per l'acquirente	pag. 468
6 – Attuali e precedenti proprietari	pag. 470
7 – Conformità edilizio urbanistica e catastale	pag. 471
8 – Descrizione dell'immobile	pag. 473
9 – Valutazione	pag. 474

Lotto 19	pag. 483
-----------------	-----------------

Appartamento e posto auto	
----------------------------------	--

1 - Identificativo	pag. 484
--------------------	----------



LOTTO 18**Unità immobiliare residenziale e posto auto****Luino via Sbarra****INDICE SINTETICO****1. Dati catastali****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 18 - **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 705**Lotto:** 18 – **Bene** 2**CATASTO FABBRICATI****Categoria:** Autorimessa [C/6] classe 11, cons. 14 mq, zona censuaria 1**Dati Catastali:** Sez. Urb. LU, foglio 7, particella 10475 sub. 611**2. Possesso****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 18 - **Beni:** 1 - 2**Possesso:** Al momento del sopralluogo occupati dal Conduttore**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** sì**3. Creditori iscritti e/o intervenuti****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 18**Creditori Procedenti:** [REDACTED] con sede in [REDACTED]**Creditori intervenuti:** [REDACTED]**4. Misure penali****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 18**Misure penali:** nulla risultante dai RR.II.**5. Continuità delle trascrizioni****Immobile:** via Luigi Sbarra 7– 21016 Luino**Lotto:** 18**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 18

Il lotto è formato da una unità immobiliare al piano primo (5° catastale) dell'edificio indicato con il numero 7 e da un posto auto coperto 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 al piano primo (5° catastale) dell'edificio indicato con il numero 7, attualmente composta da ingresso, cucina-soggiorno, due camere, bagno, disimpegno, con portico vista lago. L'ingresso avviene dal vano scala comune indicato con la lettera D.

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 ██████████ L. 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 – Via Luigi Sbarra 7

Sezione LU– Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 705 – Zona censuaria 1 - Cat A/2 - classe 4 -vani 4

Superf. Totale 80 mq Totale escluse aree scoperte 77 mq Rendita € 568,10 piano 5

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica 17/02/2024 VA0030270



- Superficie di impianto pubblicata in data 09/11/2015 relativa a planimetria presentata il 06/11/2012 protocollo n. VA0263523
- Variazione nel classamento del 25/07/2013 pratica VA0126328 Annot.: Classamento e rendita validati
- Variazione del 06/11/2012 Pratica VA0263523 Ampliamento – Frazionamento e fusione – Ultimazione di fabbricato urbano.

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

Vuoto su passaggio comune, altra unità (sub. 704), vuoto su passaggio comune, vano scala comune, altra unità (sub. 706), vuoto su passaggio comune.

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.1.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo eseguito in data 20/04/2022 si è constatata la conformità dello stato attuale con la scheda catastale presentata in data 06/11/2012.

1.2 - BENE 2

Posto auto coperto

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

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 ██████████ L. 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 – Via Luigi Sbarra 7

Sezione LU– Foglio 7 – mapp. 10475 – Sub. 611 – Zona censuaria 1 - Cat C/6 - classe 11 – consist. 14 mq Superf. Catast. 14 mq Rendita € 54,23 Piano S1

Dati derivanti da:

- Variazione toponomastica 17/02/2024 VA0030105
- 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:

Altra unità (posto auto), corsia di manovra, altra unità (posto auto Bene 3), altra unità (posto auto).

Salvo errori e come meglio in fatto.

1.2.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo eseguito in data 12/04/2022 si è riscontrata la conformità fra lo stato di fatto e quanto riportato nell'ultima scheda catastale in banca dati del CF presentata in data 20/01/2012 ad eccezione dell'altezza.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

BENI 1 - 2

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

In data 12/04/2022 (Bene 2) e in data 20/04/2022 (Bene 1) 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.

Gli immobili del lotto 18 sono occupati dal Conduttore, [REDACTED], in forza di contratto di locazione del [REDACTED] registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di [REDACTED] in data [REDACTED] con codice identificativo [REDACTED].

Dai documenti acquisiti si desumono i seguenti dati:

- Tipologia contratto: locazione ordinaria 4+4



- Durata del contratto: dal [REDACTED] al [REDACTED] con tacito rinnovo al [REDACTED] in assenza di disdetta motivata da parte del locatore
- Importo canone: € [REDACTED] oltre iva 10% (€ [REDACTED] – rata mensile € [REDACTED])
- 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.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

BENI 1 – 2

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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] (c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] 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**

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] 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] [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] [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 [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 10672nonché 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 [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] [REDACTED], 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 [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 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 [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] cf [REDACTED]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

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
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
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]

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]

Importo capitale € [REDACTED]

Importo complessivo € [REDACTED]

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
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)

4.2.2 Pignoramenti

BENI 1 – 2

- ✓ Atto Giudiziario- Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Varese in data 09/11/2021 ai nn. 23054/16334 con atto giudiziario Rep. 2242 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Varese del 19/10/2021, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] e contro [REDACTED] L. 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

BENE 1

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

BENE 2

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.

BENE 1

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 all'unità immobiliare interessata, si rileva quanto segue:

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 1.991,32



PREVENTIVO DI GESTIONE 2023/2024 € 2.734,81 + debito esercizio precedente € 1.991,32 = € 4.726,13.

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio risultava quindi un saldo a debito pari a € 4.726,13 per l'unità interessata.

In data 15.02.2024 è stato sottoscritto un accordo tra l'esecutato ed il Condominio "VISTA LAGO D" 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 € 13.355,60. E' quindi previsto il pagamento di n. 36 rate mensili di pari importo di € 370,99 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.

BENE 2

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 all'unità immobiliare interessata, si rileva quanto segue:

ESERCIZIO 2022/2023 saldo a debito € 49,41

PREVENTIVO DI GESTIONE 2023/2024 € 32,63 + debito esercizio precedente € 49,41 = € 82,04

Alla data di riscontro da parte dell'Amministratore del Condominio risultava quindi un saldo a debito pari a € 82,04 per l'unità interessata.

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

BENE 1

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

BENE 2

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 dalla quale è emerso che non esiste alcun Attestato di prestazione energetica 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] [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] 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

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 18 risultano:

- 1) Permesso di costruire 7/2008 del 20/03/2008 (Bene 2)
- 2) D.I.A. 12/2012 del 26/03/2012 (Bene 1)
- 3) Dimostrativo numero parcheggi privati prot. 19459 del 18/08/2015.

7.4 Conformità edilizia

7.4.1 – BENE 1

Dal confronto tra quanto rilevato nel corso del sopralluogo eseguito in data 20/04/2022 e le più recenti tavole grafiche in atti comunali (tav. 5B della D.I.A 12/2012 del 26/03/2012) si riscontra la conformità di quanto realizzato con le previsioni progettuali.

7.4.2 – BENE 2

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 del 20/03/2008) si è rilevata conformità con quanto assentito.

In riferimento al Dimostrativo parcheggi privati, il posto auto è compreso fra gli “spazi di sosta privati per usi commerciali” e indicato con il n° 05. Si rileva che il posto auto è stato locato unitamente a unità residenziale (Bene 1).

7.5 Conformità catastale

7.5.1 – BENE 1

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, si ribadisce quanto già espresso al paragrafo 1.1.3. in relazione alla conformità con la scheda catastale a suo tempo presentata.

7.5.2 – BENE 2

Premesso che in merito alle verifiche di conformità catastale è necessario tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche e grafiche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta, si ribadisce quanto già espresso al paragrafo 1.2.3. in relazione alla conformità con la scheda catastale a suo tempo presentata. Per quanto riguarda l'altezza è



comunque opportuna la presentazione di documentazione aggiornata con costi stimabili in € 600,00 compresi oneri di fatturazione e diritti catastali.

8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

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° 7 nei grafici progettuali. L'unità immobiliare ha accesso dalla scala D, è sita al piano primo (catastalmente indicato come 5° piano dell'intero complesso) del corpo di fabbrica costituito da cinque piani fuori terra ed uno seminterrato.

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 ocra con elementi verticali a delimitazione dei portici in blocchi color mattone.

Si procede con la descrizione degli elementi costruttivi principali:

- Soffitti e pareti interne: intonacati, rasati e tinteggiati;
- Pavimenti: in parquet;
- Portico: piastrelle di ceramica, parapetto in ferro;
- Infissi esterni: serramenti in PVC con doppio vetro;
- Porte interne: in legno;
- Porta d'ingresso: blindata;
- Impianto elettrico: sotto traccia;
- Impianto idrosanitario: sotto traccia;
- Impianto riscaldamento e raffrescamento a pavimento, centralizzato.

Stato di conservazione del bene: Buono

8.1.2 – BENE 2

Il bene 2 è un posto auto coperto situato 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.

8.2 Consistenza BENI 1 – 2

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	quinto	abitazione	sup. lorda di pavimento	72,73	1	72,73
		portico		11,37	0,6	6,82
				TOTALE		79,55

Bene	Piano	Destinazione	Parametro	Superficie reale Lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
2	seminterrato	posto auto	sup. lorda di pavimento	14,00	1	14,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA LOTTO 18

BENE 1

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 L_0 (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 Veranda con Vista e prezzo superficie principale = 1,00;
- 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	72,73
Superficie Balcone BAL (mq)	16,81	0,00	8,40	0,00
Superficie Balcone con Vista SBV (mq)	0,00	11,87	0,00	11,37
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	6,19	3,19	0,00
Superficie Portico POR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00



Superficie Veranda con Vista SVV (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	0,00	0,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	0	1	2	5
Panorama PAN (0/1)	0	1	1	1

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 (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) 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):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

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_i espresso in euro/mq):

$$pSUP_i = \pi_i \cdot pSUP$$

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:

P. Marginali	A	B	C
$pDATA$ [€/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
$pSVV$ [€/mq]	2.322,12	2.322,12	2.322,12
$pCOR$ [€/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 [€]	35.598,07	59.446,21	48.973,46
BAL [€]	-11.710,44	0,00	-5.851,74
SBV [€]	15.841,49	-696,64	15.841,49
CAN [€]	0,00	-3.593,48	-1.851,89
POR [€]	0,00	0,00	0,00
SVV [€]	0,00	0,00	0,00
COR [€]	0,00	0,00	0,00
SAE [€]	0,00	0,00	0,00
LIV [€]	7.250,00	6.200,00	4.110,00
TOT (PRZ) [€]	217.112,45	227.722,77	217.401,33

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



$$\Delta\% = \frac{P_{max}-P_{min}}{P_{min}} 100 = 4,89\% < 5,00\%$$

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 inestimabile (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.

$$y_j = a + bx_j$$

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	(0-1)
B	1	(1-1)
C	1	(1-1)

Vettore dei prezzi corretti:

	Prezzi
A	217.112,45 €
B	227.722,77 €
C	217.401,33 €

Reconciliation e stima

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

$$V = € 222.562,05$$

Arrotondabile ad € 223.000

BENE 2

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

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

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. 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
2	posto auto	14,00	1.100,00 €	15.400,00 €

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	€ 11.920,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – valore indicativo	€ 600,00
Pendenze Condominiali	€ 4.808,17
Totale decurtazioni (arrotondato)	€ 17.328,00

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 18	€ 221.072,00
-----------------------------------	--------------

Valore quota pignorata immobile LOTTO UNICO ARROTONDATA	€ 221.000,00
--	---------------------



RIEPILOGO VALORI

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 €
Valore totale		6.321.600,00 €

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



A35 – Lotto 35

A36 – Lotto 36

A37 – Lotto 37

A38 – Lotto 38

A39 – Lotto 39

A40 – Lotto 40

A41 – Lotto 41

B – Documentazione catastale

B0 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni

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

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

B21 – Lotto 21

B22 – Lotto 22

B23 – Lotto 23

B24 – Lotto 24

B25 – Lotto 25

B26 – Lotto 26



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
B37 – Lotto 37
B38 – Lotto 38
B39 – Lotto 39
B40 – Lotto 40
B41 – Lotto 41

C – Cartografia PGT

D – Pratiche edilizie e atti comunali

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

E – Trascrizioni ed iscrizioni

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



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



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

