

LOTTO A

lettera a) del quesito													lettera b) del quesito																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
identificazione immobiliare	Ubicazione indicata (*)		topografo immobile (*)	millesimi	DATI CATASTALI (ALLEGATO B1)										breve descrizione dei beni																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
					Piano	Foglio	Particella catastale	Sub	Qualità Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Coesistenza da nord in senso orario (*)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							

(*) non essendo condominiale, l'immobile non è gestito da un amministratore sulle visure catastali risulta essere senza numero civico, ma di fatto quello ora vigente è il 4. Le mappe catastali non risultano rispondenti alla situazione volumetrica dello stato dei luoghi

lettera c) del quesito			lettera d) del quesito											lettera e) del quesito					
identificazione immobiliare	stato di occupazione	soggetti che (a detta del debitore) occupano l'immobile	titolo di occupazione	vincoli che resteranno a carico dell'acquirente			vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati, o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura								spese di gestione ordinaria		spese condominiali straordinarie non ancora scadute	spese condominiali scadute non pagate negli ultimi	altre cause in corso
				domande giudiziali e altre trascrizioni	atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	convenzioni matrimoniali e provvedimenti case coniugue	iscrizioni ipotecarie				pignoramenti, sequestri, trascrizioni pregiudiziali								
							data	Reg. Gen.	Reg. Part.	note	data	Reg. Gen.	Reg. Part.	note	consuntivo	preventivo			
A	occupato	il debitore	proprietario	non rilevate oltre a quelle già indicate	non rilevati	Non coniugato (Allegato C)	10/05/2006 27/07/2005	10748 22045	2225 4755	ipoteche giudiziali	18/11/2015	16341	11272	Pignoramento	Immobile non condominiale		non a conoscenza		

identificazione immobiliare	lettera f)				lettera g)		lettera h) del quesito				lettera j)			
	precedenti proprietari nel venduto				comproprietari dei beni come risultante dai pubblici registri immobiliari	pratiche edilizie (ALLEGATO B4)	regolarità urbanistica (*)	sanabilità ai sensi della 4765	costi sanatorio stimati	dotazioni condominiali				
	elenco atti di acquisto									posti auto	giardino area esterne corti	locali comuni		
data	rubrica atto	Reg. Dist.	Reg. Prop.											
A	20/01/1961 18/04/1961 23/04/1965	D. Riccardo Mergati notaio in Luno	459 2334 2030 3086	2334 2030 3086	Il debitore risulta unico proprietario	Licenza Edilizia 1375 del 28/03/1975 Attestato urbanistico 27/03/1985	si	-	€ -	-	no	corte comune	cantieri acqua e S.M.E. sottocassa di ente comune	

(*) Per dettaglio inquadramento urbanistico vedi Allegato B7

lettera i) del quesito																															
identificazione immobiliare	2,75 m.										caratteristiche strutturali dell'edificio										caratteristiche interne										
	1	1	1	1	1	1	1	0,3	0,5	0,25	0,5	0,1	h, boati	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale	le dotazioni rispettano tipologia e vetustà del condominio edificato ante 1957					€	€	€	€	
	mq. zona piano (loggiato-cortile-ingressi)	mq. locale cantinellare	mq. dell'attico	mq. loggia	mq. cantina	mq. cantina	mq. cantina	mq. accessori e pertinenze	mq. accessori e pertinenze	mq. accessori e pertinenze	mq. accessori e pertinenze	mq. accessori e pertinenze	mq. accessori e pertinenze	fondazioni	strutture verticali	soli	copertura	manici di copertura	scale e ascensori	pareti esterne dell'edificio	paramenti esterni	paramenti interni	servizi igienici	porta ingresso	tramezzature interne	pavimenti	plafondi	scale interne di collegamento interno	impianto elettrico	impianto idrico	impianto termico
A	32,40	-	13,66	5,32	16,00	12,16	-	-	15,60	-	-	-	95	continue in C.A.	muratura portante	laterocemento	tegole a falda inclinate	laterizio	elementi prefabbricati a mensola con comando senza ascensore	pareti esterne dell'edificio	paramenti esterni	paramenti interni	servizi igienici	porta ingresso	tramezzature interne	pavimenti	plafondi	scale interne di collegamento interno	impianto elettrico	impianto idrico	impianto termico

(*) Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138

COEFFICIENTI PARAMETRICI															lettera l) del quesito					
lettera k) del quesito															Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	15% abilitamento forzato	100% quota debitore	Bene condominiale e divisibile	parti separabili a favore della procedura
identificazione immobiliare	Superficie Comm.le mq.	Valori OM 2° semestre 2015 per abitazioni civili in stato normale	Kc1 ubicazione	Kc2 utenza	Kc3 posizione	Kc4 contesto	Kc1 strutture	Kc2 finiture	Kc3 impianti	Kc4 eco-sostenibilità	Kf funzionalità	Kt trasformazione	Ku urbanistica	Klnt						
A	95	€ 1.025,00	0,98	0,99	1,00	0,98	0,95	0,95	0,85	0,95	1,00	1,00	0,99	0,69	€ 703,13	€ 66.900	€ 56.865	€ 66.900	no	nessuna

LOTTO B

lettera a) del quesito													lettera b) del quesito			
Identificazione immobiliare	Ubicazione indirizzo (*)	Tipologia immobile (*)	millesimi	DATI CATASTALI (ALLEGATO B2)										breve descrizione dei beni		
				Piano	Foglio	Particella catastale	Sub	Qualità Categoria	Classe	Consistenza (***)	Rendita vari	Coerenze da nord in senso orario (***)				
B	Mesenzana via Uberto da Mesanzana, 4	fabbr. Rurale appartamento in fase di riassetto	-	-	9	1856	-	A/4	8	50	2,5	€ 105,87	154, 157, 146, 153	Costituito da un fabbricato da cielo a terra, in fase di riassetto ad alloggio residenziale, di edificazione anteriore al 1967. E' composto dal mappale 1856 ed è dotato di due aree di pertinenza. Una prospetta sulla corte comune ad altre U.U.I.I., l'altra, quella a sud, sul retro, prospetta sulla via Mazzini. Di quest'ultima non vi è riscontro sulle mappe catastali. All'appartamento si accede mediante una corte interna (ente comune) a sua volta resa accessibile da due androni, uno immette sulla via U da Masanzana (pedonale) e uno su via Mazzini (carrabile).		

(*) Non essendo condominiale, l'immobile non è gestito da un amministratore
(**) Sulle visure catastali risulta essere senza numero civico, ma di fatto quello ora vigente è il 4.
(***) Le mappe catastali non risultano rispondenti alla situazione volumetrica dello stato dei luoghi
(****) La consistenza del cortile desunta dalla planimetria catastale di cui all'ALLEGATO B2 risulta essere molto difforme dalle consistenze catastali (già tra loro incongruenti).

lettera c) del quesito				lettera d) del quesito												lettera e) del quesito			
identificazione immobile	stato di occupazione	soggetti che occupano/abitano l'immobile	titolo di occupazione	vincoli che resteranno a carico dell'acquirente						vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura						spese di gestione ordinaria	spese condominiali straordinarie non ancora scadute	spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni	altre cause in corso
				domande giudiziali e altre trascrizioni	atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura	convenzioni matrimoniali e provvedimenti casa coniuge	iscrizioni ipotecarie												
							pignoramenti, sequestri, trascrizioni pregiudiziali												
							data	Reg. Gen.	Reg. Part.	note	data	Reg. Gen.	Reg. Part.	note	consuntivo/preventivo				
B	non occupato	nessuno	-	non rilevate oltre a quelle già indicate	non rilevati	Non coniugato (Allegato C)	10/05/2006 27/07/2006	10748 22045	2225 4755	ipoteche giudiziali	18/11/2015	16341	11272	pignoramento	Immobile non condominiale	non a conoscenza			

identificazione immobile	lettera f)				lettera g)		lettera h) del quesito					lettera j)		
	precedenti proprietari nel ventennio				comproprietari dei beni come risultano da pubblici registri immobiliari	pratiche edilizie (ALLEGATO B5)	regolarità urbanistica (*)	sanabilità ai sensi della 47/85	costi sanatoria stimati	Note	dotazioni condominiali			
	almeno atti di acquisto										post auto	giardino aree esterne cortili	locali comuni	
	data	notai	Reg. Gen.	Reg. Part.										
B	20/01/1961 18/04/1961 23/04/1969	Dr. Riccardo Morganti sindaco in Luino	459 2334 3680	2334 2030 3058	il debitore risulta unico proprietario	Licenza Edilizia 9 del 15/03/1973	si, ma non edilizia	si	€	2.000	L'immobile possiede una presa di luce in vetrocristallo sul prospetto interno alle corti che non risulta corrente né al progetto assentito né alle schede catastali. Si richiede pertanto una sanatoria art. 37 DPR 380/2001	no	corte comune	cantina sopra e sotto, sottostada di ente comune

(*) Per dettaglio inquadramento urbanistico vedi Allegato B7

lettera i) del quesito																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
identificazione immobile	caratteristiche strutturali dell'edificio												caratteristiche interne																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	2,9 m.		variabile		1		1		1		1		0,3		0,5		0,25		0,5		0,1		h, local		T.U.I. è in fase di ristrutturazione interna e mancano sia le finiture che gli impianti																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
	mq. P.T. locale, verde int.	mq. P.T. locale, verde int.	mq. locale soggiorno	mq. bagno/cucina/giugno	mq. bagno/cucina/giugno	mq. camera matrimoniale	mq. camera singola	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/terrazze	mq. balconi/

(*) Superfici commerciali desunte dalle planimetrie catastali (e/o consistenze catastali) con coefficienti assunti tenuto conto dell'Allegato C del DPR 23/03/1998 n°138

COEFFICIENTI PARAMETRICI															lettera l) del quesito					
lettera k) del quesito															lettera l) del quesito					
Identificazione immobiliare	Superficie Comunità mq.	Valori OM 2° semestre 2015 per abitazioni civili in stato normale	Kc1 ubicazione	Kc2 utenza	Kc3 posizione	Kc4 contesto	Kc1 strutture	Kc2 finiture	Kc3 impianti	Kc4 eco-sostenibilità	Kf funzionalità	Kt trasformazione	Ku urbanistica	Ktot	Valore di mercato unitario dell'immobile pignorato	Valutazione arrotondata alle centinaia di €	15% abbattimento forfetario	100% quota debitrice	Bene comodato in ente divisibile	parti separabili a favore della procedura
																	Valutazione per assenza di garanzia sui risultati (spese prodotte e benefiche ammissibili)	Valutazione della sola quota indivisa del debitore pignorato		
B	55	€ 1.025,00	0,99	0,99	1,00	0,98	0,96	0,80	0,80	0,95	0,98	1,00	0,94	0,52	€ 529,36	€ 29.000	€ 24.650	€ 29.000	no	nessuna