

Tribunale di Varese

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:
ORGANA SPA S.r.l.

contro:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N° Gen. Rep. **71/2025**

Giudice Delle Esecuzioni:

DOTT. FLAMINIA D'ANGELO

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**FALEGNAMERIA in Comune di Luino Sez. Urb. VO foglio 5
mappale 646 sub 501**

Esperto alla stima: XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
E-mail: XXXXXXXXXXXX@XXXXXXXXXXXXX.it
Pec: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene 1: Via Gorizia snc – LUINO (VA) – 21016

Categoria: FALEGNAMERIA D/1

Dati Catastali: Sez. Urb. VO foglio 5, particella 646, sub 501

Bene 2: Via Gorizia snc – LUINO (VA) – 21016

Categoria: AREA URBANA F/1

Dati Catastali: Sez. Urb. VO foglio 5, particella 646, sub 513

2. Possesso

Bene 1 e 2: Via Gorizia snc – LUINO (VA)- 21016

Possesso: Al momento del sopralluogo non occupato

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene 1 e 2: Via Gorizia snc, LUINO (Va) - 21016

Accessibilità: attualmente non accessibile

4. Creditori Iscritti

Bene 1 e 2: Via Gorizia snc., LUINO (VA) - 21016

Creditore Procedente:

Creditori Iscritti: Organa SPV Srl

5. Comproprietari non esecutati

Bene 1 e 2: Via Gorizia snc, LUINO (VA) - 21016

Comproprietari non esecutati: Nessuno

6. Misure Penali

Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. Continuità delle trascrizioni

Bene 1 e 2: Via Gorizia snc, LUINO (VA) - 21016

Continuità delle trascrizioni: si



Bene in Varese

Via Gorizia snc – LUINO (VA)- 21016

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

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione falegnameria artigianale posta al piano terra in zona D produttiva esistente in area periferica di Luino (Va) – località Voldomino, con ingresso dal terreno che lo fronteggia.

Identificativo degli immobili.

Officina artigianale[D/1] sita in Via Gorizia snc – LUINO (VA)- 21016

Unità immobiliare posta al piano TERRA, composta da n. 1 ampio spazio all'ingresso utilizzato per l'attività di falegnameria, n.1 magazzino per il deposito materie prime, n. 1 locale adibiti ad uso ufficio e n. 1 bagno.

Area urbana [F/1] sita in Via Gorizia snc – LUINO (VA)- 21016

Terreno posto sul fronte e lateralmente alla falegnameria privo di recinzioni sul fronte verso strada, racchiuso dalle recinzioni delle proprietà adiacenti sugli altri lati

Quota e tipologia del diritto:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX titolare della nuda proprietà per 1/2 -
C.F. XXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX titolare della nuda proprietà per 1/2 -
C.F. XXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di ORGANA SPV Srl

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

intestazione:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

Descrizione:

Comune di Luino

Capannone artigianale: Fg. 5 sez. VO, Mapp. 646 sub 501 - Cat D/1, - zona cens. 1 - classe 3, rendita € 1.735,30 – piano: T.

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 22/09/1998 in atti dal 22/09/1998; FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI AMPLIAMENTO (n. B03752.1/1998)

Descrizione:

Comune di Luino

Area Urbana: Fg. 5 sez. VO, Mapp. 646 sub 513 – cons. 474 mq - Cat F/1, -



piano: T.

Dati derivanti da:

- DIVISIONE del 18/11/2003 Pratica n. VA0386677 in atti dal 18/11/2003
DIVISIONE (n. 40016.1/2003)

Coerenze della proprietà da nord come da elaborato planimetrico e mappa:

mapp. 2272, strada interna di via Gorizia, mapp 646 sub 512; mapp 646 sub 502, mapp 646 sub 514;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

- Alla data del sopralluogo (18/11/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22/09/1998 presentata per frazionamento,

(All. C: ultima scheda catastale in atti al NCEU del 22/09/1998)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona periferica della città, ricadente in zona industriale ed è posto nelle immediatezze di via Gorizia; zona caratterizzata da presenza di capannoni artigianali e industriali, dotata di tutti i servizi e ben collegata con il sistema viario.

Area urbanistica:

a traffico locale con bassa possibilità di parcheggio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria; la zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Principali collegamenti pubblici:

non è collegato ben con il sistema di trasporto pubblico;

Servizi offerti dalla zona:

priva di servizi nella zona essendo ubicata in zona industriale.

3. STATO DI POSSESSO:

Falegnameria

La scrivente ha effettuato il sopralluogo in data 27/10/2025 ad ore 16.30 a seguito di contatti telefonici con GIVG. In questa data non è stato possibile entrare nell'immobile perché circondato da alti rovi e il portone del capannone era chiuso con lucchetto

Alla data del secondo sopralluogo il 18/11/2025 alle ore 9.30, alla presenza GIVG e con l'apporto di giardinieri e di un fabbro, la scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale dei beni in oggetto, con rilievo metrico e fotografico come da Verbale di sopralluogo allegato sotto "A".

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero ed in stato di abbandono.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 04/02/2026 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.

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- ✓ Ipoteca Volontaria – ISCRIZIONE CONTRO del 28/12/2007 - Registro Particolare 7437 Registro Generale 31635
Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 202963/20104 del 11/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in LUINO(VA)
soggetto terzo datore d'ipoteca.
Importo capitale € 85.000,00
Importo complessivo € 127.500,00
Tasso interesse annuo 7,34%
Durata anni 5.
A margine della nota non sono presenti annotazioni
- ✓ Ipoteca Volontaria – ISCRIZIONE CONTRO del 31/12/2012 - Registro Particolare 3119 Registro Generale 21546
Pubblico ufficiale SOMMA ENRICO Repertorio 211471/25867 del 12/12/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in LUINO(VA)
soggetto terzo datore d'ipoteca.
Importo capitale € 85.000,00
Importo complessivo € 170.000,00
Tasso interesse annuo 6,112%
Durata anni 10.
- ✓ Ipoteca Volontaria ISCRIZIONE CONTRO del 05/02/2015 - Registro Particolare 166 Registro Generale 1336 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI LECCO Repertorio 381 del 13/06/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASTELVECCANA(VA), LUINO(VA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 2488 del 13/10/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2.2 Pignoramenti:

- ◆ **Pignoramento:** - TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/2022 - Registro Particolare 8439 Registro Generale 11969
Pubblico ufficiale U.N.E.P. - TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 1115 del 23/04/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in LUINO(VA).
- **Pignoramento:** - TRASCRIZIONE CONTRO del 07/04/2025 - Registro Particolare 4863 Registro Generale 6562
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VARESE Repertorio 541 del 09/03/2025
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in LUINO(VA)

Altre trascrizioni:

Nessuna

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna dai RR.II

(all. B: ispezione Agenzia Territorio Varese 1 mediante servizio di consultazione telematica – sintetici + note - aggiornata alla data 04/02/2026)

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Falegnameria

Spese scadute:

da ispezione presso l'ufficio tributi del comune di Luino per avere informazioni riguardanti la regolarità dei pagamenti dei tributi IMU – TARI - TASI, da parte degli esecutati, è risultato quanto segue:

IMU:

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: notificati il 27/01/2023 provvedimenti per omesso pagamento IMU periodo di imposta 2017-2022 per i seguenti importi:**

anno 2017: Euro 806,32 (di cui Euro 604 Imposta);

anno 2018: Euro 806,85 (di cui Euro 604 imposta);

anno 2019: Euro 836,94 (di cui Euro 628 imposta);

anno 2020: Euro 826,52 (di cui Euro 628 imposta);

anno 2021: Euro 835,14 (di cui Euro 628 imposta);

anno 2022: Euro 829,58 (di cui Euro 628 imposta);

Per il periodo 2023-2025 risulta non versata l'IMU per ognuno dei 3 anni per Euro 628 annuali.

- **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: notificati il 27/01/2023 provvedimenti per omesso pagamento IMU periodo di imposta 2017-2021 per i seguenti importi:**

anno 2017: Euro 403,16 (di cui Euro 302 Imposta);

anno 2018: Euro 403,23 (di cui Euro 302 imposta);

anno 2019: Euro 836,94 (di cui Euro 628 imposta);

anno 2020: Euro 826,52 (di cui Euro 628 imposta);

anno 2021: Euro 835,14 (di cui Euro 628 imposta);

Per il periodo 2022-2025 risulta non versata l'IMU per ognuno dei 4 anni per Euro 628 annuali.



Totale imposta alla data di ispezione = € 4.698,00

TARI:

Tributo intestato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

anno 2019: Euro 528 €

anno 2020 – 2021: Euro 629 €

anno 2022: Euro 146 €

anno 2023 :Euro 202 €

anno 2024: Euro 216 €

anno 2025: Euro 220 €

Totale alla data di ispezione = € 1.941,00

all. D: ispezione ufficio tributi comune di Luino aggiornata alla data 29/09/2025

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: allo stato attuale

l'accesso all'immobile è impedito da arbusti ed erba alta. Una volta pulito

l'ingresso sarà accessibile ai soggetti diversamente abili.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestazione Prestazione Energetica:

L'immobile oggetto della presente, al momento del sopralluogo si presentava privo di impianto di riscaldamento

Avvertenze ulteriori:

5.1) Avvertenze per l'acquirente e maggiori oneri

Il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi per smaltire l'eternit presente nel fabbricato in quanto il tetto dell'intero capannone ha copertura è in doppie lastre di eternit con lana di vetro.

ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo agli esecutati e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia del Territorio Varese 1 alla data del 04/02/2026 per nominativi ed immobile con estrazione di note, si riporta quanto segue:

6.1. Attuali proprietari:

- La piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta agli esecutati sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2 in atto in regime di separazione dei beni (allegato G), Atto del 23/12/2003 Pubblico ufficiale PISCIOTTA CLAUDIA Sede LUINO (VA) Repertorio n. 78800 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 643.1/2004 Reparto PI di VARESE in atti dal 20/01/2004

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

PATTI SPECIALI: LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO E LA PARTE ACQUIRENTE SI E' RESA EDOTTA CHE: - L'AREA URBANA OGGETTO DEL TRASCRIVENDO ATTO CENSITA CON IL MAPPALE 646 SUB. 513 È GRAVATA DI SERVITU' DI POSA DI TUBATURE INTERRATE PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI DI ACQUA, GAS, TELEFONO E ANTINCENDIO A FAVORE DELLE RESIDUE UNITA' CHE COSTITUISCONO IL COMPLESSO DI CUI FA PARTE IL FABBRICATO IN OGGETTO; LE SPESE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE SUDETTE TUBAZIONI SARANNO SOSTENUTE DAI PROPRIETARI DEI FONDI CHE NE USUFRUISCONO;

- SULL'AREA OGGETTO DEL PRESENTE ATTO CENSITA CON IL MAPPALE 646 SUB. 513 INSISTE IL POZZETTO DEI CONTATORI DELL'ACQUA PER LE UTENZE DEI CAPANNONI SUDETTI;



- - SUL MURO DI CONFINO DELL'IMMOBILE QUI COMPRAVENDUTO INSISTONO I CONTATORI DEL GAS DI TUTTI I CAPANNONI.

LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO COLLETTORIO A FAVORE DEL CONSORZIO VOLONTARIO PER LA TUTELA, IL RISANAMENTO E LA SALVAGUARDIA DEI BACINI DELLA SPONDA ORIENTALE DEL VERBANO, COSTITUITA A CARICO DELL'AREA AL MAPPALE 646 SU CUI INSISTE L'IMMOBILE IN OGGETTO, COSI' COME RISULTA DALL'ATTO AMMINISTRATIVO TRASCRITTO A VARESE IN DATA 4 AGOSTO 2001 AI N. RI 13905/9150. PER QUANTO POSSA OCCORRERE LA PARTE ACQUIRENTE SI E' IMPEGNATA PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A QUALSIASI TITOLO, AD OSSERVARE E A FARE OSSERVARE I SOPRA RIPORTATI PATTI.

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

(all. B: copia conforme atto di provenienza reperita dalla scrivente presso la conservatoria dei RR II e nota di trascrizione estratta dalla scrivente)

6.2. Precedenti proprietari (nel ventennio):

- o dal 2003 la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è dei sigg. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Proprietà 1/2;

(all. E: visura catastale storica)

- ✓ Continuità delle trascrizioni: SI

7. PRATICHE EDILIZIE:

La scrivente ha presentato istanze accesso atti presso gli uffici condono e presso gli uffici edilizi preposti del comune di Luino in data 03/12/2025 per la visione sia degli atti di fabbrica che delle successive modifiche per l'unità in oggetto.

Come rinvenuto dagli uffici preposti, si riporta quanto segue:

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto è stato edificato, come segue:

- Nulla Osta n. 306/1968 rilasciata in data 31/08/1968 per realizzazione di capannone per magazzino e laboratorio artigianale.
- Nulla Osta n. 259/1972 rilasciata in data 30/12/1972 per cambio intestazione al Nulla Osta per realizzazione di capannone per magazzino e laboratorio artigianale.

Successivamente il bene staggito è stato fatto oggetto delle seguenti modifiche come rinvenute dagli uffici preposti:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria N. 266 rilasciata in data 12/12/1989 per ampliamento capannone artigianale. (Domanda di Condono prot. 4473 del 28.03.1986).
- ✓ DIA per formazione marciapiede e sostituzione scarichi acque bianche presentata da "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" in data 25/11/2004 prot. 20473 pratica 236/04.

(all. F: concessioni edilizie)

7.1 Conformità edilizia – urbanistica-catastale



Identificativo falegnameria

Alla data del sopralluogo (18/11/2025) l'immobile in oggetto è risultato corrispondente ai titoli edilizi di cui sopra.

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato corrispondente all'ultima scheda catastale in atti al NCEU.

Gli immobili oggetto della presente, secondo il vigente PGT del Comune di Varese, risultano azionati in Ambito D zona produttiva esistente.



Descrizione: di cui al punto A

L'immobile in oggetto è capannone artigianale composto da falegnameria e magazzino sul retro, con un ufficio e w.c., situato in zona industriale di Luino sezione Voldomino, vicino alla viabilità viaria principale di forte passaggio ma con ingresso che si apre su una strada secondaria che costeggia parallela la strada principale.

L'intero fabbricato ha struttura portante in muratura spessore 30 cm, tavolati divisorii in muratura spessore 10 cm, presenta pavimentazione della parte artigianale in battuto di cemento; mentre in piastrelle di ceramica nell'ufficio e nel w.c. Esternamente si presenta privo di tinteggiatura, il tetto a vista ha struttura in ferro a doppia falda e la copertura è in doppie lastre di eternit con lana di vetro, canali e gronde in ferro. Il capannone è caratterizzato da ampie finestre in ferro e vetro semplice verso nord mentre verso sud le finestre originarie sono state sostituite da finestre a tre battenti in pvc di colore bianco. La proprietà comprende un'area che verso est funge da area di manovra e parcheggio, mentre a nord ed è una stretta striscia tra il capannone e la recinzione. Il fabbricato si presenta in aderenza nella parte del magazzino con un'altra proprietà attualmente sede di una concessionaria auto, mentre le finestre a sud della falegnameria si affacciano sull'area parcheggio e di manovra della stessa concessionaria.

L'intero fabbricato si presenta in stato di degrado e abbandono, in pessimo stato di manutenzione straordinaria e ordinaria, con materiale di lavoro e scarti del lavoro di falegnameria ancora presenti. Pianta arrampicanti e infestanti hanno invaso la zona d'ingresso, mentre nell'ufficio si trovano ancora presenti numerosi faldoni, i pc ed altre attrezzature d'ufficio.

È risultata composta, al momento del sopralluogo, da un ingresso che si apre direttamente sul laboratorio tramite un ampio portone scorrevole in ferro, un ufficio ed un w.c. con soffitto a 3,25 metri. La falegnameria ed il magazzino hanno il colmo ad un'altezza di metri 6,05 mentre le pareti laterali hanno un'altezza di metri 5,00. Una scaletta in legno permette di raggiungere la parte sopra i servizi.

Tutto il capannone presenta file trasversali di luci al neon per l'illuminazione interna. Il quadro elettrico è interno all'ufficio.

L'area esterna si presenta totalmente infestata da rovi e piante spontanee, con presenza di scarti della lavorazione di falegnameria, ed un furgone Volkswagen abbandonato ancora targato. L'area ha una superficie catastale di mq 474,00.

Il capannone sviluppa una superficie lorda commerciale di mq 378,43.

Superficie lorda commerciale complessiva con l'area esterna è di mq 418,18

Caratteristiche descrittive:

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione.



Plafoni (componente edilizia):	Eternit.
Pareti (interne):	Mattoni intonacati
Rivestimento (componente edilizia):	Piastrelle in ceramica, sino ad H. 2,20 mt. circa Ubicazione: bagni condizione: pessime
Pavim. Interna	materiale: cemento industriale Condizioni: rovinato
Infissi esterni:	tipologia: serramenti a battente in parte in pvc doppio vetro ed in parte in ferro vetro singolo; condizioni: da completare quelle in pvc e pessime quelle in ferro protezione: nessuna
Infissi interni:	tipologia: pore in legno tamburato. condizioni: pessime
Porte di primo ingresso:	tipologia e materiale: portone in ferro e vetro condizioni: pessime
Impianti:	
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, frutti BTicino condizioni: a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica. Certificazioni: non rinvenute
Idrico (impianto):	tipologia: sottotraccia alimentazione: bagno e lavandino
Aria/Condizionata (impianto):	nessuno
Acqua calda sanitaria (impianto):	tipologia: boiler elettrico Certificazioni: non rinvenute, fuori uso
Termico (impianto):	nessuno
Allarme (impianto):	nessuno
TV:	nessuno
Citofono (impianto):	nessuno
Portone di ingresso:	nessuno
<u>Stato di conservazione interna del bene:</u>	<u>In abbandono</u>

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie "lorda commerciale" dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (secondo il DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda circa	Coeff.	Superficie commerciale lorda circa
capannone	Sup. lorda di pavimento	378,43	100%	378,43
Area esterna	sup catastale	474,00		
Area esterna	Sup. ragguagliata	378,14	10%	37,84
Area esterna	Sup. ragguagliata	95,57	2%	1,91
TOTALE				418,18
				Arrotondata 420,00

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

Il sottoscritto esperto, nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'intero compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico – sanitarie, della dotazione d'impianti, dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico – comparativo che risulta all'attualità il più affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame, stimati come oggetto di trattazione per la vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese ed in particolare del mondo finanziario, che continuano a condizionare il mercato immobiliare con la conseguenza di un ribasso delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie, al fine di rendere più realistica e rapida, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo.

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



8.2 Fonti di informazione:

- Agenzie immobiliari in zona; annunci immobiliari nella microzona, catasto di Varese;
- Osservatori del mercato:
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2025

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, lo scrivente ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie: nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, tenuto conto dell'assenza di garanzia per vizi (esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili con un semplice e sommario sopralluogo visivo, nei limiti del mandato ricevuto) e della particolarità di una vendita giudiziaria, il seguente più probabile valore venale attuale a corpo e non a misura:

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: LUINO

Fascia/zona: Periferica/LOCALITÀ VOLDORINO - ZONA PIANEGGIANTE A SUD DEL FIUME TRESA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n. 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	340	510	L	1,4	2,1	L
Laboratori	NORMALE	325	495	L	1,3	2	L

8.2.1 - Comparabili

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.

- Campione dei dati immobiliari

In data 16/02/2026 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).

Comparabile A. compravenduto in data 19/12/2024 al prezzo di 225.000,00 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Gorizia n. 48/e, identificato al Catasto dei Fabbricati fg.5 sez VO mapp. 3873 sub. 501 con una superficie di mq 665,00.

Comparabile B. compravenduto in data 17/11/2021 al prezzo di 164.732,88 €, ubicato nel comune di Luino (VA), via Gorizia n. 52, identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 8 sez VO mapp. 4625 sub. 505 con una superficie di mq 637,00.

Comparabile C. compravenduto in data 01/03/2018 al prezzo di 170.000,61



€, ubicato nel comune di Luino (VA), via Gorizia n. 36, identificato al Catasto dei Fabbricati fg. 9 sez VO mapp. 2289 sub. 512 con una superficie di mq 232,00; con le seguenti superfici secondarie: Superficie Esterna Esclusiva di mq 756,00.

- Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno (all'unità immobiliare e/o all'edificio in cui la medesima è collocata (ubicazione, infrastrutture, servizi, ecc.).

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita (o locazione) espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Esterna Esclusiva (COR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare fosse anche all'intero edificio.

8.2.2 - Calcolo del valore di mercato

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».

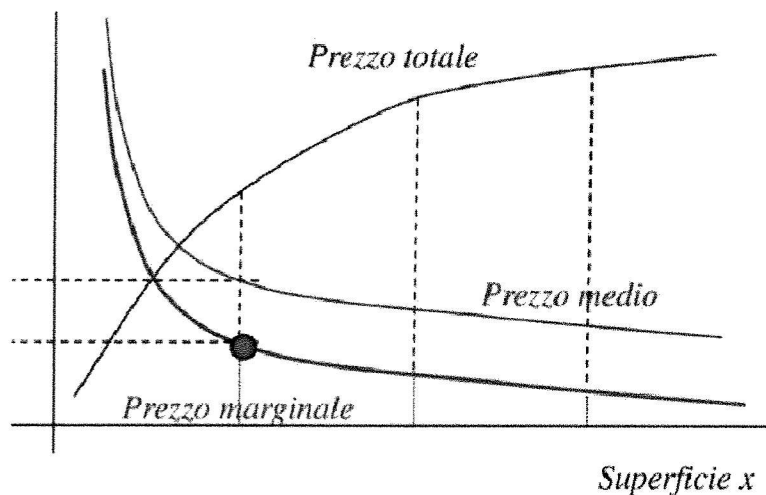
- Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Prezzo PRZ (€)	225.000,00	164.732,88	170.000,61
Data DAT	19/12/2024	17/11/2021	01/03/2018
Sup. Principale SUP (mq)	665,00	637,00	232,00
Superficie Esterna Esclusiva COR (mq)	0,00	0,00	756,00

- 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):

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

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

- A. $-(0,0100 \times 225.000,00) / 12 = -187,50 \text{ €/mese};$
- B. $-(0,0100 \times 164.732,88) / 12 = -137,28 \text{ €/mese};$
- C. $-(0,0100 \times 170.000,61) / 12 = -141,67 \text{ €/mese};$

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):

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

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

- A. $225.000,00 / (665,00) = 338,35 \text{ €/mq};$
- B. $164.732,88 / (637,00) = 258,61 \text{ €/mq};$
- C. $170.000,61 / (232,00 + 0,10 \times 756,00) = 552,67 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 258,61 \text{ €/mq}$$

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_j espresso in euro/mq):



$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pCOR. 0,10 \times 258,61 = 25,86 \text{ €/mq};$$

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

P. Marginali	A	B	C
pDATA [€/mese]	-187,50	-137,28	-141,67
pSUP [€/mq]	258,61	258,61	258,61
pCOR [€/mq]	25,86	25,86	25,86

- 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 [€]	2.625,00	7.001,15	13.600,05
SUP [€]	-74.453,06	-67.212,05	37.523,93
COR [€]	12.257,99	12.257,99	-7.292,73
TOT (PRZ) [€]	165.429,93	116.779,97	213.831,86

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

$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 83,11\% < 5,00\%$$

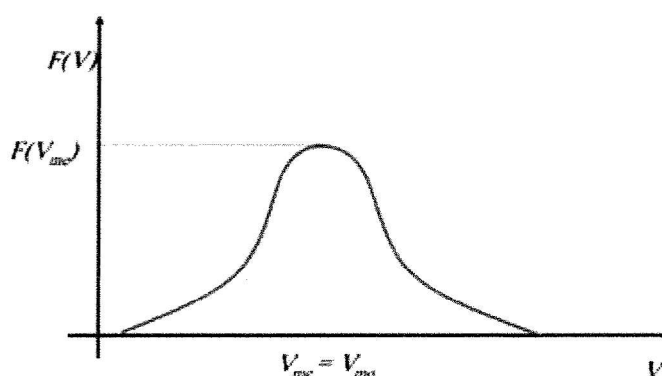
In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 5%.

- Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

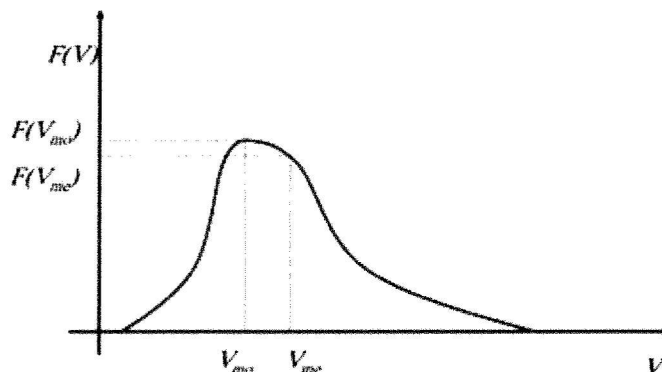


La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

8.2.3 - Riconciliazioni e stima

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti individuati alla data del 16/02/2026:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 165.347,25$$

Arrotondabile ad € 165.000



8.3 Valutazione corpi: Lotto 001**A**

Stima sintetica comparativa parametrica

Destinazione	Superficie Commerciale lorda circa	Valore Unitario	Valore Complessivo
Capannone artigianale	420,00	€ 392,85	€ 165.000,00
TOTALE	420,00	€ 392,85	€ 165.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 165.000,00
Valore corpo	€ 165.000,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 165.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 165.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale Lorda circa	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	capannone	420,00	€ 165.000,00	€ 165.000,00

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, la scrivente riporta un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali:

- € 8.250,00

Costi di smaltimento copertura in eternit:

-€ 11.400,00
€ 0,00

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica, edilizia e/o catastale a carico dell'acquirente – indicative:

Costi di cancellazione oneri e formalità a carico dell'acquirente:

€ 0,00



Pendenze comunali:

pendenze relative alla tassa IMU - € 4.698,00;

pendenze relative alla TARI – € 1.941,00

- € 6.639,00

N.B.: si ricorda che il futuro acquirente dovrà acquisire c/o l'Amministrazione comunale le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto
in cui si trova:

€ 138.711,00

Arrot. € 138.700,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

€ 138.700,00

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene operato al solo scopo di far conoscere al giudice la verità.

Con osservanza
Varese, 03/03/2026

L'Esperto nominato

.....

Si allegano i seguenti documenti:

Allegato A

Verbale di sopralluogo

Allegato B

Ispesioni ipotecarie

Allegato C

Planimetria catastale

Allegato D

IMU e TARSU

Allegato E

Visura storica

Allegato F

Concessioni edilizie

Invio perizia alle parti



