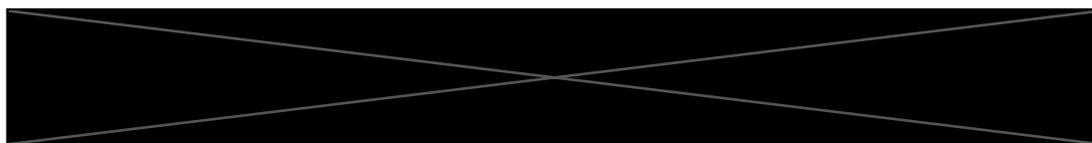


**Tribunale Ordinario di Varese
Seconda Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUZIONE
IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

promossa da:



contro:



Ruolo Generale n° 142/2023

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

**RAPPORTO di VALUTAZIONE
STIMA LOTTO 002**

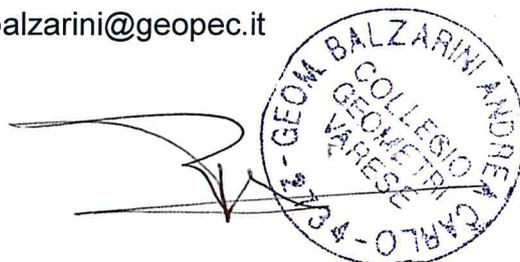
Comune di Luino – Via D. Alighieri 16
fg. LU/10 – mapp. 6655 sub. 5

UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE

Esperto alla stima: **GEOM. ANDREA CARLO BALZARINI**

e-mail: studiobalzarini@gmail.com

Pec: andrea.carlo.balzarini@geopec.it



Premessa la Relazione Generale

“comune” ai Lotti 001-002-003

RAPPORTO di VALUTAZIONE – LOTTO 002 – SUB. 5

Lo scrivente, esperto nella valutazione dell'unità immobiliare **Lotto 002 sub. 5** ha tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci, dell'ubicazione territoriale, e del contesto antropizzato, del sistema costruttivo adottato all'epoca della costruzione, della vetustà, dell'accessibilità e dello stato di manutenzione generale e di conservazione dell'immobile.

L'accesso all'unità immobiliare (sub. 4) avviene direttamente dalla Via D. Alighieri (ingresso principale per gli avventori e secondario per i lavoratori) – frontalmente vi sono dei posti-auto, non segnati a terra, su sedime di proprietà (parcheggi ad uso pubblico)

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo che risulta, all'attualità e da sempre, il più affidabile per l'individuazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, stimato come fosse oggetto di trattativa per una libera vendita.

È stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare della zona, per unità immobiliari similari ubicate nelle zone urbane limitrofe (essendo Luino territorialmente molto vasta).

Si è tenuto infine conto dei fattori di modesta stabilità economica generale del paese, anche se è percepibile una più che buona ripresa del mercato, che riferisce comunque un modesto ribasso generalizzato delle quotazioni e delle trattative e del periodo di crisi che ha coinvolto anche le vendite giudiziarie.

Per rendere più realistica e rapida la vendita, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo, si è tenuto conto di quanto sopra riferito.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato peraltro il “più probabile” su base conoscitiva dei prezzi applicati in edilizia, ma deve intendersi comunque “orientativo” e quindi, suscettibile di variazioni anche sensibili in diminuzione o in aumento.

Fonti di informazione e rilevazione dati

Consultati a solo scopo conoscitivo, l'unità immobiliare in oggetto, rientra negli

elenchi consultati, qui di seguito indicati.

- **CC.II.AA. VARESE** rilevazione prezzi degli immobili in Prov. di Varese (**anno 2023**) nel Comune di Luino semicentro
commerciali: valore minimo: €/mq 1.300 valore massimo: €/mq 1.800
- **BORSINO IMMOBILIARE** verifica on-line del 13-02-2024
per NEGOZI:
valore minimo: €/mq 1.176
valore medio: €/mq 1.373
valore massimo: €/mq 1.571
- **UFFICIO STUDI IMMOBILIARE.IT** verifica per unità immobiliari commerciali in vendita (richiesta) in Comune di Luino che riferiscono prezzi mediamente attestati su €/mq 900.

Descrizione dell'unità immobiliare staggita (mapp. 6655 – sub. 5)

Trattasi di LOCALE a DESTINAZIONE COMMERCIALE costituito da ampia superficie a piano terra, suddivisa con arredi in zone comuni per avventori, saletta slot-machine, area bar e reception – **sala scommesse e slot-machine** con annessi servizi igienici suddivisi per il pubblico – il locale è regolarmente in attività.

L'unità in oggetto risulta in condizioni buone per le strutture quali muri, solai ecc. e anche gli impianti elettrici e di condizionamento funzionano regolarmente, il locale è regolarmente locato ad uso "sala giochi" con contratto scadente il 30-08-2026 – con canone locatizio fissato a €/anno 24.000.

Tutto ciò premesso e considerato, formulata infine ogni altra osservazione di perizia, il sottoscritto *CTU Balzarini Geom. Andrea Carlo*, ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua consistenza, nello stato di fatto e di diritto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale.

Tenuto conto altresì 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.

Lotto 002

fig. LU/10 mapp. 6655 sub. 5 – cat. D8 – p. T – Rendita € 1.673,32

LOCALE SALA GIOCHI, SCOMMESSE e SLOT p.t. H. 340 (controsoffitto)

S.L.P. CALCOLATA e VERIFICATA con MISURE DIRETTE: mq 242 – mc. 823

AREA PARCHEGGIO e MANOVRA: mq 60

CLASSE ENERGETICA PRESUNTA “G” (APE non presente nel Cened)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Commerciale (parametrata)</i>	<i>Valore Unitario nello stato di fatto ispezionato</i>	<i>Valore Complessivo (arrotond.)</i>
LOCALE SALA GIOCHI, SCOMMESSE e SLOT + SERVIZI IGIENICI P.T.	Mq. 248	€/mq 1.150	€ 285.200
TOTALE	Mq. 248	€/mq 1.150	€ 285.200
Stima sintetico-comparativa da considerarsi <u>A CORPO</u>			

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione del Tribunale, lo 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 esperto.

Altre informazioni per l'acquirente – **Lotto 002 – sub. 5**

- spese proprietà/gestione: **circa €/anno 2.500** (Euro duemilacinquecento/00)

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese insolute nel biennio anteriore alla vendita e per eventuali differenze costi/oneri catastali € 14.260,00 –

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: € -----

Spese tecniche per redazione APE e AGIBILITA' EDILIZIA € 2.500,00

Eventuali costi di cancellazione oneri e formalità
a carico dell'acquirente: € -----

Eventuali spese condominiali insolute € -----

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto alla data della presente € 268.440,00

Arrotondato

€ 268.500,00

L'immobile alla data della presente, risulta REGOLARMENTE
OCCUPATO con CONTRATTO di LOCAZIONE, GIA'
TACITAMENTE RINNOVATA CON SCADENZA il 30-08-2026.

Prezzo di vendita del LOCALE SALA GIOCHI,
SCOMMESSE e SLOT nello stato locato come
sopra evidenziato: € **240.000,00** (Euro
duecentoquarantamila/00).

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto esperto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver bene e fedelmente operato, al solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, tenendosi a disposizione dello stesso per delucidazioni e/o integrazioni.

Con la massima Osservanza.

L'esperto CTU: _____
(firmato digitalmente)



Luino 13-02-2024

Allegati

- all. 1 documentazione catastale;
- all. 2 documentazione fotografica;

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

all'Avv. Cassiani per il procedente: avvocatocassiani@gmail.com

per l'esecutato: massimo@azzolamassimo.com

Luino 13-02-2024