Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURE CONCORSUALI

82/2025

DEBITORE:

VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE

GIUDICE:

DOTT. MICHELE MUNARI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/10/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D
con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7
telefono: 0331877761
fax: 0331877761
email: gcanziani@gmail.com
PEC: gianluca.canziani@geopec.it

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 82/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno agricolo** a TAINO via Antonio Sist sc, della superficie commerciale di **6.963,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Trattasi di terreno con destinazione agricola esterno alla PERIMETRAZIONE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

L'accesso avviene da via Antonio Sist

I terreni sono ubicati nelle vicinanze di altri fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e in vicinanza del centro edificato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1162 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 4335, reddito agrario 13,43 €, reddito dominicale 14,55 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: Via Antonio Sist, strada consorziale, mapp. 1262, mapp. 1168, mapp. 1167 e mappali 3827, 1166, 6378 oggetto della presente procedura
  Foglio di mappa 4
- foglio 1 particella 3827 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 550, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: mapp. 1167 e mappali 1166, 6378, 1162 oggetto della presente procedura
  Foglio di mappa 4
- foglio 1 particella 6378 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 03, superficie 2045, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2008 Pratica n. VA0147977 in atti dal 14/05/2008 (n. 147977.1/2008) del originario mapp. 3826
  Coerenze: via Antonio Sist, mappali 1162,1166 oggetto della presente procedura, mapp. 2835 e mapp. 6650
  Foglio di mappa 4
- foglio 1 particella 1166 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 1770, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,74 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: mappali 6378, 1162 e 3827 oggetto della presente procedura, mapp. 1167, mapp. 2777, mapp. 2835
  Foglio di mappa 4

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**6.963,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.557,06**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.557,06**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.729,21**
Data di conclusione della relazione:	**26/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Data soprallugo: 11/09/2026

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 11/01/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4815/11724 di repertorio, iscritta il 15/01/2024 a VARESE ai nn. 776/92, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro VERBANO ITTICA SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
Importo ipoteca: € 3.525.811,46.
Importo capitale: € 1.762.905,73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/11/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7140/2025 di repertorio, trascritta il 03/02/2026 a VARESE ai nn. 1851/1304, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE VERBANO ITTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, contro VERBANO ITTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO: SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/03/1999 a firma di Notaio SOMMA ENRICO ai nn. 159966 di repertorio, trascritto il 13/04/1999 a VARESE ai nn. 5282/3307.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 1 MAPP. 1166 - MAPP. 3826 .
Si precisa che il mapp. 3826 è stato frazionato e parte dello stesso è diventato mapp. 6378 (oggetto della presente)

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 22/03/1999 a firma di Notaio SOMMA ENRICO ai nn. 159967 di repertorio, trascritto il 13/04/1999 a VARESE ai nn. 5283/3308.
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 1 MAPP. 1162 - MAPP. 3827

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera varie (vedere CDU, l'immobile ricade in zona PGT VIGENTE – "Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola" - PERIMETRAZIONE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – Esterno . Norme tecniche di attuazione ed indici:
vedere Scheda Ambiti Agricoli allegata al CDU

.
ZONIZZAZIONE ACUSTICA – Classe 3 - ZONIZZAZIONE GEOLOGICA – Classe 2a - Legge n. 1766/1927 – "Terreno non gravato da usi civici"

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TAINO VIA ANTONIO SIST SC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TAINO via Antonio Sist sc, della superficie commerciale di **6.963,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Trattasi di terreno con destinazione agricola esterno alla PERIMETRAZIONE TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.

L'accesso avviene da via Antonio Sist

I terreni sono ubicati nelle vicinanze di altri fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e in vicinanza del centro edificato.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1162 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 4335, reddito agrario 13,43 €, reddito dominicale 14,55 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: Via Antonio Sist, strada consorziale, mapp. 1262, mapp. 1168, mapp. 1167 e mappali 3827, 1166, 6378 oggetto della presente procedura
  Foglio di mappa 4
- foglio 1 particella 3827 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 550, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 0,85 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: mapp. 1167 e mappali 1166, 6378, 1162 oggetto della presente procedura
  Foglio di mappa 4
- foglio 1 particella 6378 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 03, superficie 2045, reddito agrario 6,34 €, reddito dominicale 6,87 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da FRAZIONAMENTO del 14/05/2008 Pratica n. VA0147977 in atti dal 14/05/2008 (n. 147977.1/2008) del originario mapp. 3826
  Coerenze: via Antonio Sist, mappali 1162,1166 oggetto della presente procedura, mapp. 2835 e mapp. 6650
  Foglio di mappa 4
- foglio 1 particella 1166 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 1770, reddito agrario 1,37 €, reddito dominicale 2,74 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: mappali 6378, 1162 e 3827 oggetto della presente procedura, mapp. 1167, mapp.

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

2777, mapp. 2835
Foglio di mappa 4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 22
autostrada distante km. 10

buono
ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 1162 PRATO	4.335,00	x	100 %	=	4.335,00
mapp. 3827 PASCOLO	550,00	x	25,14 %	=	138,27
mapp. 6378 - PRATO	2.045,00	x	100 %	=	2.045,00
mapp. 1166 - PASCOLO	1.770,00	x	25,14 %	=	444,98
Totale:	**8.700,00**				**6.963,25**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

Considerando quali elementi utili alla stima l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie e trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq., si fa riferimento a:

Valori Agricoli Medi della Provincia per l'anno 2026 determinato dalla Commissione Provinciale n. 1 del 25/02/2026 (Pubblicazione sul BUR n. 9 del 25/02/2026) per la città metropolitana di Varese: Regione Agraria n. 3, Comune di TAINO:

- coltura PRATO: Valore Agricolo Medio **Euro/mq 5,25**
- coltura PASCOLO: Valore Agricolo Medio **Euro/mq. 1,32**

Per la consistenza si fa riferimento alla superficie catastale dei mapp. 1162 e 6378 pari a mq. 6380 sommata alla superficie dei mapp. 3827 e 1166 pari a mq. 2320 ragguagliata al 25,14% (rapporto calcolato in base ai due prezzi al mq. sopra indicati).

Calcolando la superficie totale del lotto pari a mq. 8700 si ottiene un valore medio di €/mq. 4,20, valore che rispetta i valori medi di mercato di terreni agricoli.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	6.963,25	x	5,25	=	**36.557,06**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 36.557,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 36.557,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	6.963,25	0,00	36.557,06	36.557,06
				36.557,06 €	**36.557,06 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.557,06**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.557,06**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€. 1.827,85**

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.729,21**

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - PROCEDURE CONCORSUALI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 82/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone artigianale** a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **1.079,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Il fabbricato della presente perizia è di tipo produttivo disposto su tre livelli.
L'accesso avviene da via Angera attraverso il cortile di proprietà.
Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1539 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana LI, categoria D/1, rendita 8.450,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGERA n. 105, piano: S1-T-1, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da VARIAZIONE del 31/03/2006 Pratica n. VA0077043 in atti dal 31/03/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5495.1/2006)
  Coerenze: - piano terra altra u.i.u. mapp. 1539 sub. 2 e su tre lati cortile mapp. 1539 - piano primo altra u.i.u. mapp. 1539 sub. 2 e su tre lati mapp. 1539 - piano interrato terrapieno su mapp. 1539

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B **appartamento** a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **129,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un livello al piano primo e con ingresso al piano terra, in fabbricato ad uso produttivo.
L'accesso avviene da via Angera attraverso il cortile di proprietà dell'unita di cui al corpo A della presente.
Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 305.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1539 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGERA n. 105, piano: 1, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: al piano terra cortile mapp. 1539 altra u.i.u. mapp. 1539 sub. 1 su tre lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

C **terreno residenziale** a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

LIQUIDAZIONE)
Trattasi di terreno in parte edificabile e in parte in zona per attrezzature pubbliche

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 407 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor - 2, superficie 1430, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 7,39 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: foglio 3, cimitero, mapp. 1539 oggetto della presente procedura, via Riviera, mapp. 787 oggetto della presente procedura, mapp. 406
  Foglio di mappa 5

D **terreno agricolo** a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **1.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Trattasi di terreno con destinazione agricola interno al PERIMETRO I.C. parzialmente in Fascia di rispetto cimiteriale

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 787 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor - 2, superficie 1420, reddito agrario 4,40 €, reddito dominicale 7,33 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: mapp. 407 oggetto della presente procedura, via Riviera, mapp. 422, mapp. 1554, mapp. 420, mapp. 419, mapp. 1485

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**2.748,19 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 460.505,47**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 460.505,47**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 437.480,20**
Data di conclusione della relazione:	**26/10/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

Date sopralluoghi: 16/02/2026 e 11/09/2026

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione vincolo, stipulata il 11/01/1994 a firma di Notaio SOMMA ENRICO ai nn. 118988 di repertorio, registrata il 31/01/1994 a GAVIRATE ai nn. 109 serie 2c, trascritta il 02/02/1994 a VARESE ai nn. 1272/991, a favore di COMUNE DI SESTO CALENDE - CONSORZIO PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO, contro VERBANO ITTICA SRL , derivante da ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO.
La formalità è riferita solamente a mappali 1539-1540-394-395-215

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, stipulata il 11/01/2024 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 4815/11724 di repertorio, iscritta il 15/01/2024 a VARESE ai nn. 776/92, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro VERBANO ITTICA SRL IN LIQUIDAZIONE, derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.
Importo ipoteca: € 3.525.811,46.
Importo capitale: € 1.762.905,73

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/03/1995 a firma di Notaio SOMMA ENRICO ai nn. 129845 di repertorio, iscritta il 24/03/1995 a VARESE ai nn. 4156/694, a favore di CREDIOP - CREDITO PER LE IMPRESE E LE OPERE PUBBLICHE SOCIETÀ PER AZIONI, contro VERBANO ITTICA SRL, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Importo ipoteca: Lire 2.500.000.000.
Importo capitale: Lire 1.000.000.000.
La formalità è riferita solamente a Catasto fabbricati: foglio 5 mapp. 1539 sub. 1 e mapp. 1539 sub. 2 - Catasto terreni: foglio 9 mapp. 1539-1540-394-215-395

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 05/11/2025 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 7140/2025 di repertorio, trascritta il 03/02/2026 a VARESE ai nn. 1851/1304, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE VERBANO ITTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, contro VERBANO ITTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE, derivante da ATTO GIUDIZIARIO: SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

risulta Trascritto un ATTO NOTARILE PUBBLICO: PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Notaio LUONI SERGIO del 09/12/2020 repertorio 22607/11088 trascritto in data 11/12/2020 a Varese ai nn. 19817/13495 a favore di ALL SERVICE SRL contro VERBANO ITTICA S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE. **Il successivo atto di compravendita non risulta essere stato stipulato in quanto la condizione risolutiva non è stata perfezionata entro il 30/06/2023**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 07/12/1983 a firma di Notaio BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 86401/16383 di repertorio, registrato il 12/12/1983 a GALLARATE ai nn. 3824 serie 1, trascritto il 13/12/1983 a VARESE ai nn. 13128/10596.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 1539 e mapp. 1540 quest'ultimo risulta annesso al mapp. 1539 in seguito a TIPO MAPPALE del 30/11/1983 Pratica n. VA0383275 in atti dal 24/11/2004 (n. 83577.1/1983)

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/04/2004 a firma di Notaio SOMMA ENRICO ai nn. 188086/14317 di repertorio, registrato il 13/05/2004 a GAVIRATE ai nn. 1273 serie 1t, trascritto il 14/05/2004 a VARESE ai nn. 10791/6704.
Il titolo è riferito solamente a mapp. 407 e mapp. 787.
SI PRECISA QUANTO SEGUE: IN PARTICOLARE LA PARTE ACQUIRENTE SI E' DICHIARATA EDOTTA DELLA SERVITU' DI FATTO ESISTENTE SU PORZIONE DEL TERRENO ACQUISTATO A FAVORE DEL CONDOMINIO TRAMONTO SUL LAGO INSISTENTE SUL MAPPALE 1485.LA PARTE ACQUIRENTE HA ACQUISTATO PERTANTO IL TERRENO NELLA SUA CONDIZIONE DI FATTO E QUINDI HA ACCETTATO CHE LA SERVITU' DI PASSO SI ESERCITI SULLA PORZIONE DI AREA COPERTA DAL MANTO STRADALE ED INOLTRE HA ACCETTATO CHE I MAPPALI 407 E 787 SIANO GRAVATI DA SERVITU' DI POSA E MANTENIMENTO DELLE TUBAZIONI DEGLI IMPIANTI PER ALLACCIAMENTO ALLE RETI COMUNALI DI TUTTI I SERVIZI; LA MANUTENZIONE DELLA PORZIONE DI TERRENO ADIBITO A STRADA DI ACCESSO DEL CONDOMINIO TRAMONTO SUL LAGO SARA' A TOTALE CARICO DELLO STESSO CONDOMINIO.

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/10/1979 a firma di Notaio FERRARI ADALBERTO ai nn. 21448 di repertorio, registrato il 08/11/1979 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 3554 mod. 2, trascritto il 20/11/1979 a VARESE ai nn. 10820/8830.

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

Il titolo è riferito solamente a mapp. 394.
Il mapp. 394 è stato unito al mapp. 1539

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/11/1979 a firma di Notaio BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 57391 di repertorio, registrato il 03/12/1979 a GALLARATE ai nn. 2929/1 serie 2, trascritto il 11/12/1979 a VARESE ai nn. 11577/9470.
Il titolo è riferito solamente a mapp 215 e mapp. 395.
I mapp 215 e mapp. 395 sono stati uniti al mapp. 1539

VERBANO ITTICA S.R.L. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/1992 a firma di Notaio SOMMA ENRICO ai nn. 110963 di repertorio, registrato il 14/01/1993 a GAVIRATE ai nn. 42 serie 2v, trascritto il 20/01/1993 a VARESE ai nn. 979/790 .
Il titolo è riferito solamente a mapp. 396.
Il mapp. 396 risulta unito al mapp. 1539

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 1420**, intestata a Fumasi Fulvio, per lavori di Costruzione edificio uso casa di abitazione e carrozzeria, presentata il 11/07/1963 con il n. 3802 di protocollo, rilasciata il 21/03/1964 con il n. 1420 di protocollo, agibilità del 31/08/1964.
E per abitazione agibilità del 21/05/1965

Concessione per esecuzione di lavori edili **N. 224**, intestata a Verbano Ittica, per lavori di costruzioni celle frigorifere, modifiche aperture eccetera , presentata il 14/02/1979 con il n. 1628 di protocollo, rilasciata il 16/03/1979 con il n. 4058 di protocollo, agibilità del 06/11/1979

Concessione **N. 78**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di costruzione volume tecnico e cabina elettrica, presentata il 19/12/1986 con il n. 22137 di protocollo, rilasciata il 16/11/1987 con il n. 20119 di protocollo

Concessione **N. 7**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di Ricostruzione di muro sostegno e chiusura manufatto interrato - in sanatoria, presentata il 20/07/1987 con il n. 12246 di protocollo, rilasciata il 31/01/1989 con il n. 2022 di protocollo

Concessione **N. 87**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di costruzione vasca raccolta pesce in sanatoria, presentata il 29/04/1988 con il n. 7494 di protocollo, rilasciata il 03/08/1990 con il n. 16414 di protocollo

Concessione in sanatoria **N. 118**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di costruzione di tettoia temporanea, recinzione, soppalco ecc, presentata il 27/03/1986 con il n. 5639 di protocollo, rilasciata il 09/12/1993 con il n. 25989 di protocollo

Autorizzazione **N. 39**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di Impianto Tecnologico e adeguamento scarichi, presentata il 23/09/1993 con il n. 19607 di protocollo, rilasciata il 11/03/1994 con il n. 5903 di protocollo

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Concessione edilizia **N. 15**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di Ampliamento e restauro con opere di urbanizzazione eccetera, presentata il 12/09/1991 con il n. 19259 di protocollo, rilasciata il 14/03/1994 con il n. 5652 di protocollo.
- atto impegno unilaterale per cessione in diritto di superficie di parcheggio ad uso pubblico del 08/03/2004 (non trascritto) - atto Notaio Enrico Somma rep. 118988 del 11/01/1994 registrato a Gavirate il 31/01/1994 al n. 109 serie 2c costituzione vincolo

Autorizzazione **N. 22**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di sostituzione tubazione smaltimento acque superficiali, presentata il 08/02/1995 con il n. 3020 di protocollo, rilasciata il 09/03/1995 con il n. 6136 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 134**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di Sanatoria per accertamento conformità eccetera, presentata il 18/04/1995 con il n. 9084 di protocollo, rilasciata il 14/12/1998 con il n. 28099 di protocollo

Condono edilizio **N. 19**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di vedere n. 4 domande, presentata il 09/12/2004 con il n. 29392-29393-29394-29395 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
L'iter amministrativo è stato interrotto a seguito mancata presentazione della documentazione di richiesta integrazione 28/05/2007 prot. 14582 e preavviso di diniego del 07/11/2013 prot. 28596. Si precisa che la parte sanzionatoria è stata completamente pagata.

Permesso di Costruire **N. 235**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di completamento opere C.E. 15/94 (scaduta), presentata il 10/08/2005 con il n. 21920 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.
Parere favorevole commissione edilizia - la pratica non è stata negata ed è stata presentata integrazione in data 21/05/2010

Comunicazione attività libera **N. 17**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di sostituzione guaina, presentata il 12/02/2015 con il n. 2879 di protocollo

CILA **N. 71**, intestata a VERBANO ITTICA SRL, per lavori di REALIZZAZIONE PARETE INTERNA DI TAMPONAMENTO PER CREAZIONE LOCALE PREPARAZIONE (CUCINA), presentata il 23/05/2016 con il n. 12147 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale vigente dal 30.11.2011 (BURL n. 48 del 30.11.2011) e successive varianti, l'immobile ricade in zona varie.
Norme tecniche di attuazione ed indici:
vedere CDU e allegati

.

MAPPALI 1539 E 407 - SEZIONE C - FOGLIO 9

Perimetro I.C. - iniziativa comunale

Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - NdP Titolo II

Aree per attrezzature pubbliche - NdP scheda 8

Fascia di rispetto cimiteriale Parziale

MAPPALE 787 - SEZIONE C - FOGLIO 9

Perimetro I.C. - iniziativa comunale

Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico - NdP Titolo IV

Fascia di rispetto cimiteriale Parziale

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: completamento opere urbanizzazione per capannone: modifiche interne di vario tipo, regolarizzazione condoni edilizi del 2004 per abitazione: diversa distribuzione spazi interni, modifiche balconi e costruzione tettoia su balcone (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica sanatoria edilizia, definizione condoni edilizi P.E. 19/2004 ed eventuale demolizione opere non sanabili
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Non è possibile ipotizzare ne i costi tecnici ne i costi per oblazione/sanzioni oneri eccetera in quanto bisognerà concordare le procedure con il responsabile dell'ufficio tecnico di Sesto Calende. Verrà apportata una riduzione in percentuale

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.
Cessione al comune della porzione del mapp. 1539 come da Concessione Edilizia 15 del 14/03/1994

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne, diversa conformazione balcone e mancata rappresentazione tettoia e ingresso al piano terra. (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Docfa per variazione
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici: €.450,00
- Diritti catastali: €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a abitazione mapp. 1539 sub. 2

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne mancata rappresentazione cabina elettrica (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale/Frazionamento per aggiornamento mappa, presentazione di Docfa per variazione e unità afferente
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Costi tecnici (indicativi): €.3.200,00
- Diritti catastali (indicativi): €.370,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a capannone mapp. 1539 sub. 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SESTO CALENDE VIA ANGERA 105, FRAZIONE LISANZA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **1.079,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Il fabbricato della presente perizia è di tipo produttivo disposto su tre livelli.
L'accesso avviene da via Angera attraverso il cortile di proprietà.
Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1539 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana LI, categoria D/1, rendita 8.450,00 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGERA n. 105, piano: S1-T-1, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da VARIAZIONE del 31/03/2006 Pratica n. VA0077043 in atti dal 31/03/2006 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5495.1/2006)
  Coerenze: - piano terra altra u.i.u. mapp. 1539 sub. 2 e su tre lati cortile mapp. 1539 - piano primo altra u.i.u. mapp. 1539 sub. 2 e su tre lati mapp. 1539 - piano interrato terrapieno su mapp. 1539

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare nella media

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
scuola media superiore	al di sopra della media
negozi al dettaglio	mediocre
ospedale	nella media
municipio	al di sotto della media
centro commerciale	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20	buono
autostrada distante km. 8	ottimo
aeroporto distante km. 4	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da:

- al piano terra: laboratorio/negozio, ufficio, w.c., ripostiglio, tettoia, portico
- al piano interrato: magazzini-ripostigli, spogliatoi, w.c., centrale termica, sala motori
- al piano primo: uffici e magazzino

L'immobile è stato costruito nel 1964 e successivamente modificato ed ampliato
Finiture: pavimenti gres-ceramica per il laboratorio al piano terra, gli uffici/archivi al piano primo e i locali al piano interrato, battuto di cemento-pavimento industriale per le tettoie; serramenti in metallo/alluminio.
Impianti (da adeguare): elettrico con tubi a vista ; riscaldamento-raffrescamento con split per uffici e ad aria nel capannone; il locale caldaia è al piano interrato con accesso dall'esterno.
Strutture: pilastri, travi e solai gettati in opera; pareti in muratura e cls;

CLASSE ENERGETICA:

F

[529,92 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1212000020320 registrata in data 25/10/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
LABORATORIO al piano terra	360,00	x	100 %	=	360,00

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

TETTOIA chiusa al piano terra	150,00	x	50 %	=	75,00
TETTOIA /PORTICATO al piano terra	15,00	x	25 %	=	3,75
CORTILE di pertinenza al piano terra (compreso cabina elettrica e piazzali) - non computata la parte con destinazione Aree per attrezzature pubbliche	3.500,00	x	10 %	=	350,00
UFFICI-ARCHIVI al piano primo	64,00	x	100 %	=	64,00
MAGAZZINO piano primo H=2,00 - non comunicanti	115,00	x	25 %	=	28,75
Locali al piano interrato	395,00	x	50 %	=	197,50
Totale:	**4.599,00**				**1.079,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale. Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghecaratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2025, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/11/2025 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Sesto Calende;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2026 – Semestre 1 - Comune Sesto Calende - Località Lisanza.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:
considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio/minimo riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A..) - zona unica - immobili industriali e artigianali (usato):

viene utilizzato il valore medio tra € 250,00 e € 450,00 = € /mq. 350,00

criterio 2 (OMI) - zona Periferica - Laboratori (normale):

viene utilizzato il valore medio tra € 325,00 e € 495,00 = € /mq. 410,00 arrotondato a €/mq. 400,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (350,00 + 400,00) / 2 = €/mq. 375,00

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.079,00	x	375,00	=	**404.625,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Ultimazione Condono Edilizio e Pratica Agibilità (compreso verifica impianti) , ultimazione opere di urbanizzazione. Costi indicativi da verificare con il responsabile ufficio tecnico (ipotizzati 15% del valore)		-60.693,75
rimozione tettoie non regolari e pulizia area cortilizia (importo indicativo a forfait)		-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 331.931,25**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 331.931,25**

BENI IN SESTO CALENDE VIA ANGERA 105, FRAZIONE LISANZA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **129,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un livello al piano primo e con ingresso al piano terra, in fabbricato ad uso produttivo.
L'accesso avviene da via Angera attraverso il cortile di proprietà dell'unita di cui al corpo A della presente.
Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di cm. 305.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1539 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LI, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGERA n. 105, piano: 1, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
  Coerenze: al piano terra cortile mapp. 1539 altra u.i.u. mapp. 1539 sub. 1 su tre lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
scuola media superiore	al di sopra della media
negozi al dettaglio	mediocre
ospedale	nella media
municipio	al di sotto della media
centro commerciale	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20	buono
autostrada distante km. 8	ottimo
aeroporto distante km. 4	al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	nella media
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	al di sotto della media
qualità dei servizi:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è composta da:
al piano terra: ingresso e vano scala
al piano primo: soggiorno, cucina, due camere, bagno, accessori, tettoia e balconi.
L'immobile è stato costruito nel 1965 e successivamente ha avuto solo interventi di manutenzione straordinaria, quali sostituzione parziale serramenti (anno 2000 circa)
Finiture: pavimenti in ceramica; serramenti in alluminio con doppi vetri, tranne quelli del bagno e di una camera in legno senza doppi vetri e persiane in PVC

Stato di conservazione mediocre.
Impianti (da adeguare): elettrico sottotraccia ; riscaldamento con caldaia a gas metano posta nell'ufficio del fabbricato di cui al corpo A **(la caldaia è stata rimossa)**; termosifoni in ghisa, tranne

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

nel bagno dove è presente uno scaldasalviette in acciaio.

CLASSE ENERGETICA:

G

[500,41 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1212000020420 registrata in data 25/10/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo	116,34	x	100 %	=	116,34
Ingresso Piano Terra	2,25	x	100 %	=	2,25
Balcone-tettoia al piano primo (fino a 25 mq.)	25,00	x	30 %	=	7,50
Balcone-tettoia al piano primo (oltre 25 mq.)	31,00	x	10 %	=	3,10
Totale:	**174,59**				**129,19**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale. Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghecaratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. volume "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese", edizione 2025, approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili in data 13/11/2025 e pubblicato dalla Camera di Commercio industria Artigianato e Agricoltura di Varese per il Comune di Sesto Calende;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2026 – Semestre 1 - Comune Sesto Calende - Località Lisanza.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:
considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio/minimo riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (C.C.I.A.A..) - zona unica - unità abitative da ristrutturare:

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

- viene utilizzato il valore medio tra € 400,00 e € 900,00 = € /mq. 650,00

criterio 2 (OMI) - zona Periferica - non presente il valore per abitazioni di tipo economico:

- **valore di mercato pari a €/mq. 650,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	129,19	x	650,00	=	**83.973,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Pratiche sanatoria e Pratica Agibilità (compreso verifica impianti). Costi indicativi da verificare con il responsabile ufficio tecnico (ipotizzati 8% del valore)		-6.717,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 77.255,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 77.255,62**

BENI IN SESTO CALENDE VIA ANGERA 105, FRAZIONE LISANZA

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Trattasi di terreno in parte edificabile e in parte in zona per attrezzature pubbliche

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 407 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor - 2, superficie 1430, reddito agrario 4,43 €, reddito dominicale 7,39 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: foglio 3, cimitero, mapp. 1539 oggetto della presente procedura, via Riviera, mapp. 787 oggetto della presente procedura, mapp. 406
  Foglio di mappa 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
scuola media superiore	al di sopra della media
negozi al dettaglio	mediocre
ospedale	nella media
municipio	al di sotto della media
centro commerciale	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20	buono
autostrada distante km. 8	ottimo
aeroporto distante km. 4	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area scoperta a destinazione Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina - NdP Titolo II - non computata la parte con destinazione Aree per attrezzature pubbliche	1.200,00	x	10 %	=	120,00
Totale:	**1.200,00**				**120,00**

VALUTAZIONE:

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

viene utilizzato il valore di mercato medio come per il capannone pari a €/mq. 375,00 opportunamente ragguagliato in quanto trattasi di area scoperta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	375,00	=	**45.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.000,00**

BENI IN SESTO CALENDE VIA ANGERA 105, FRAZIONE LISANZA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a SESTO CALENDE via Angera 105, frazione LISANZA, della superficie commerciale di **1.420,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (VERBANO ITTICA S.R.L. in LIQUIDAZIONE)
Trattasi di terreno con destinazione agricola interno al PERIMETRO I.C. parzialmente in Fascia di rispetto cimiteriale

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 787 (catasto terreni), sezione urbana C, qualita/classe semin arbor - 2, superficie 1420, reddito agrario 4,40 €, reddito dominicale 7,33 €, intestato a VERBANO ITTICA S.R.L. sede in SESTO CALENDE (VA) , derivante da Impianto meccanografico del 03/12/1984
  Coerenze: mapp. 407 oggetto della presente procedura, via Riviera, mapp. 422, mapp. 1554, mapp. 420, mapp. 419, mapp. 1485

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026



SERVIZI

scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	al di sotto della media
scuola media inferiore	al di sotto della media
scuola media superiore	al di sopra della media
negozi al dettaglio	mediocre
ospedale	nella media
municipio	al di sotto della media
centro commerciale	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20	buono
autostrada distante km. 8	ottimo
aeroporto distante km. 4	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 787 - SEMINAT ARB	1.420,00	x	100 %	=	1.420,00
Totale:	**1.420,00**				**1.420,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando quali elementi utili alla stima l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione della superficie e trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore al mq., si fa

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

riferimento a:
Valori Agricoli Medi della Provincia per l'anno 2026 determinato dalla Commissione Provinciale n. 1 del 25/02/2026 (Pubblicazione sul BUR n. 9 del 25/02/2026) per la città metropolitana di Varese:
Regione Agraria n. 5, Comune di SESTO CALENDE:
coltura SEMIN ARB: Valore Agricolo Medio **Euro/mq 7,33**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.420,00	x	7,33	=	**10.408,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.408,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.408,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	1.079,00	0,00	331.931,25	331.931,25
B	appartamento	129,19	0,00	77.255,62	77.255,62
C	terreno residenziale	120,00	0,00	45.000,00	45.000,00
D	terreno agricolo	1.420,00	0,00	10.408,60	10.408,60
				464.595,47 €	**464.595,47 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.090,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 460.505,47**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 460.505,47**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 23.025,27**

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368

Ist. n. 20 dep. 26/10/2026

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 437.480,20**

data 26/10/2026

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani

Firmato Da: CANZIANI GIANLUCA Emesso Da: NAMIRIAL EU QUALIFIED CA Serial#: 452f039bfc5be368