

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
6/2025

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** deposito commerciale a LONATE POZZOLO VIA DANTE ALIGHIERI 49, della superficie commerciale di 59,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

In una zona residenziale non lontana dal centro storico del Comune di Lonate Pozzolo in provincia di Varese, all'incrocio con la via Lanceni, si trova il fabbricato che, costruito attorno alla metà degli anni '60, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie due appartamenti con annesse cantine oltre ai due beni al piano terra dei quali uno oggetto del presente lotto.

Completano il lotto un box auto e un servizio igienico situati in un corpo staccato di un piano fuori terra a forma di "L". Tutti i beni in trattazione fanno parte di un compendio immobiliare interamente recintato composto da due palazzine (fra le quali quella che accoglie i beni in perizia) e dall'accessorio in corpo staccato sopra descritto, oltre che dagli spazi esterni comuni con aree per manovra, camminamenti, zone a verde. La palazzina in questione è costituita da tre piani fuori terra oltre a quello interrato ove si trovano le cantine e il vano tecnico. Il palazzo non è dotato di ascensore, ma solo della scala interna. Lungo la recinzione prospiciente la via Dante Alighieri si trovano sia il cancello carraio che il cancelletto pedonale. L'ingresso alla nostra palazzina è posto in fregio alla via Dante Alighieri all'altezza del numero civico 49.

Al piano terra si trovano due unità: quella oggetto di perizia è accessibile sia dalla porta che si affaccia sul marciapiedi stradale che dalla porta interna situata al piano terra, poco dopo aver varcato il portoncino pedonale condominiale. Un ulteriore accesso è garantito dalla porta vetrata sul retro, verso il cortile comune interno.

Il deposito è internamente suddiviso così da accogliere due locali e un servizio igienico. L'accesso pedonale e carraio del compendio si trovano lungo la via Dante Alighieri, asfaltata e a doppio senso di marcia, dotata di marciapiedi su ambo i lati: lungo la strada vi è la possibilità di libera sosta delle autovetture.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6494 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2011, indirizzo catastale: Comune di Lonate Pozzolo (Codice E666A), intestato a [REDACTED] (proprietà 1/2 fino al 20.01.1980); [REDACTED], derivante da TIPO MAPPALE del 03/04/1987 Pratica n. VA0125700 in atti dal 16/03/2004 (n. 34713.1/1987); TIPO MAPPALE del 11/10/1976 Pratica n. VA0070861 in atti dal 23/02/2004 (n. 54461.1/1976); Impianto meccanografico del 03/12/1984. Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune E666 - SezUrb LO - Foglio 14 - Particella 6494/ Codice Comune E666 - SezUrb LO - Foglio 14 - Particella 11186/ Codice Comune E666 -





14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( n. 201053.1/2011);\*

Coerenze: autorimessa di cui al sub. 9, cortile comune da due lati, vano servizio wc di cui al sub. 7.

\* e derivante da: CLASSAMENTO del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998; superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/07/1993, prot. n. 000016440 P.F. 1998 (n. V2059.1/1998). SUPERFICIE TOTALE 4 mq. Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 1 particella 6494. Per specifiche e dettagli si rimanda integralmente all'allegato certificato storico per immobile del 06.02.2025.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.300,00
Data di conclusione della relazione:	04/06/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per dettagli e specifiche si rimanda integralmente agli allegati certificati ipotecari n. MI 77817/2025 e n. MI74203/2025.

### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 31/12/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO - BUSTO ARSIZIO ai nn. 8892 di repertorio, trascritta il 16/01/2025 a SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE DI MILANO 2 ai nn. RG 4500 / RP 3081, a favore di \_\_\_\_\_ NATC \_\_\_\_\_, A VARESE (VA) - CODICE FISCALE \_\_\_\_\_ (unità negoziale n.1) per diritto di proprietà per la quota 1/1, contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a BENI IN LONATE POZZOLO, CATASTO FABBRICATI-SEZ. URBANA LO, FG 14 - PARTICELLA 6494 SUBB. 501-2; FG. 14-PARTICELLA 11187 SUBB. 1-2-6-8.

DATI ANAGRAFICI INDICATI SOTTO LA RESPONSABILITA' DEL RICHIEDENTE, CON ESONERO DEL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA'. Per specifiche e dettagli si rimanda integralmente all'allegata nota di trascrizione.

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:	<b>€. 695,60</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 2.810,46</b>
Millesimi condominiali:	<b>70,122</b>

Ulteriori avvertenze:

al momento della stesura della perizia l'immobile risultava amministrato dal Sig. Davide Bonetti (Unicascondominio - Wready condominio) - sede di Busto Arsizio.

La gestione condominiale ha come riferimento il periodo dal 1 gennaio al 21 dicembre.

I millesimi qui indicati sono riferiti a quello che nei riparti contabili viene definito "supercondominio" costituito dalla "scala A", "scala B", "scala giaridno" e più nel dettaglio:

- deposito millesimi 61,862;
- box auto millesimi 6,345;
- servizio igienico millesimi 1,915.

Le spese condominiali insolte risultanti dal riparto consuntivo ordinario dal 01.01.2024 al 31.12.2024 ammontano complessivamente a euro 2.114,86 e includono euro 1.320,14 riferiti al saldo della gestione precedente.

Le spese condominiali insolte risultanti dal riparto preventivo ordinario dal 01.01.2025 al 31.12.2025 ammontano complessivamente a euro 2.810,46 e includono euro 2.114,86 riferiti al saldo della gestione precedente.

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, unitamente a quello di cui al civico n. 47



della via Dante Alighieri, è parte del medesimo condominio soggiacente al regolamento che si allega alla presente perizia. Il citato regolamento condominiale (di seguito "Regolamento"), fra le altre, contiene informazioni sulle parti comuni le quali includono "il cortile con i relativi camminamenti, il giardino con la relativa alberatura, la recinzione del complesso, i cancelli carrai e pedonali con i relativi impianti di apertura e automazione (qualora saranno realizzati), l'impianto citofonico o video citofonico (qualora saranno realizzati), la rete fognaria orizzontale (acque bianche e nere) e la rete idrica sino ai punti di derivazione alle singole palazzine."

Relativamente alla parti comuni il Regolamento prevede, all'art. 3, i seguenti divieti: "

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, con qualsiasi cosa, gli spazi di proprietà e uso comune. Eventuali autorizzazioni, possono essere concesse solo dall'amministratore, previo esplicita richiesta, il quale potrà accordarla per il solo deposito di materiali e attrezzi inerenti a lavori da eseguirsi da parte dei richiedenti (o per le operazioni di carico e scarico), limitatamente allo spazio necessario e per la durata minima indispensabile di tempo e sempre che non sia impedito l'uso delle cose comuni agli altri condomini.
2. È vietato depositare moto, bici negli spazi comuni cortile, giardino, atrio d'ingresso, vano scale, corridoi, ecc.).
3. È vietata la sosta dei veicoli nelle aree di passaggio e manovra comune, nonché, il loro lavaggio.
4. È vietato stendere biancheria o altro all'esterno dei parapetti dei balconi e delle finestre.
5. È vietato collocare vasi da fiore sui davanzali e all'esterno dei parapetti dei balconi.
6. È vietato esporre insegne, targhe e similari nelle parti comuni dell'edificio (pareti esterne, androne, scale, ecc.), che non siano conformi a quanto sarà eventualmente deliberato, dall'assemblea.
7. È vietato il gioco dei bambini nelle parti comuni salvo quanto sarà eventualmente deliberato dall'assemblea.
8. È vietato tenere in qualsiasi locale o spazio comune, animali di qualsiasi genere. Sono consentiti, entro le proprietà private, i soli animali domestici (cani, gatti, uccelli, ecc.), i proprietari sono direttamente responsabili di danni e disturbi arrecati alle parti comuni, agli altri condomini e a terzi. È fatto obbligo ai detentori di cani di tenerli al guinzaglio e con museruola nelle parti comuni e di evitare che rechino disturbo specialmente di notte.
9. È vietato manomettere o modificare le parti comuni dell'impianto idrico, di depurazione dell'acqua, dell'antenna centralizzata tv, delle colonne verticali di scarico, ecc.; ogni intervento che si rendesse necessario su dette parti dovrà essere preventivamente autorizzato dall'amministratore.
10. È vietato accedere al tetto senza preventiva autorizzazione dell'amministratore."

Relativamente alla parti private il Regolamento prevede, all'art. 4, i seguenti divieti:

- "1. È vietato destinare gli immobili a qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene ed al decoro dell'edificio. In particolare, gli appartamenti debbono essere esclusivamente destinati ad uso di abitazioni civili, di ufficio o di studio professionale o ambulatorio medico; mentre per tutte indistintamente le unità immobiliari viene espressamente vietata la destinazione a gabinetto di cura per malattie infettive e contagiose, sedi di partito o sindacali o di associazioni, circoli, ritrovi, scuole in genere, in particolare di musica, canto, ballo, ecc. è altresì vietato qualsiasi uso che produca rumori molesti o emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli o nocive, nonché a qualsiasi altra destinazione contraria a leggi e regolamenti comunali edilizi, di igiene, di polizia urbana e di prevenzione incendi.
2. È vietato ai condomini fare qualunque modifica o innovazione alle cose comuni, anche se in corrispondenza delle singole proprietà, individuali, senza la preventiva approvazione in assemblea secondo le maggioranze previste dalle leggi. Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'assemblea, non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente di cui abbia dato tempestiva comunicazione all'amministratore
3. È vietato installare doppi infissi esterni a finestre e portefinestre salvo che siano del tipo eventualmente deliberato dall'assemblea, è possibile installare tende da sole del tipo e modello che



sarà eventualmente deliberato dall'assemblea.

4. È vietato introdurre sostanze e materie estranee nei condotti di spurgo, impianti igienici ecc.
5. È consentito battere tappeti dalle finestre o dai balconi solo dalle 10.00 alle 12.00.
6. È vietato tenere nei locali materie infiammabili o esplosive o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose.
7. È vietato suonare, ballare, cantare e tenere la radio, la televisione, impianti di diffusione sonora in genere a volume alto soprattutto prima delle ore 10.00, tra ore 13.00 e le ore 15.00 e dopo le ore 22.00."

Per quanto concerne le mutazioni di destinazione, l'art. 9 del Regolamento prevede che: " Le unità immobiliari aventi destinazione diversa dall'abitazione, potranno essere soggette con apposita delibera di assemblea, a un'elevazione della contribuzione sulle spese relative ai servizi di ascensore, pulizia e illuminazione delle scale e delle altre parti comuni di cui facciano uso. In nessun caso, tali unità immobiliari potranno subire una diminuzione di contribuzione su tali spese, rispetto a quanto sarebbe dovuto a norma del presente regolamento. "

Per quanto riguarda l'acqua potabile (contatore unico per due appartamenti e due negozi del fabbricato di cui al numero civico 49), l'art. 13 del Regolamento prevede che "la ripartizione della spesa relativa al consumo dell'acqua potabile verrà ripartita a persona" , mentre (art. 14 del Regolamento) " La spesa per l'eventuale installazione di autoclave, che si rendesse indispensabile per sopperire alle momentanee carenze di acqua a seguito della insufficiente pressione della rete pubblica di erogazione, nonché le spese di esercizio, di manutenzione ordinaria, straordinaria e ricostruzione dell'autoclave, saranno ripartite in base ai millesimi di proprietà delle unità servite. "

Per quanto concerne le spese del cortile e del passo carrabile, l'art. 15 del Regolamento prevede che "Le spese relative alla pulizia, illuminazione, manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile e passo carrabile, sono poste a carico di tutti i condomini di tutte le palazzine in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà. "

Per ogni altra norma relativa all'uso delle cose comuni e al decoro dell'edificio si rimanda all'allegato integrale del regolamento del "condominio Dante 49" obbligatorio per tutti i comproprietari, loro eredi e aventi causa per qualsiasi titolo e, nella parte cui spetti, per tutti i locatori.

Il valore delle spese condominiali scadute insolute da corrispondere in via definitiva da parte dell'acquirente potrebbero discostarsi da quelle in perizia e da calcolare al biennio di riferimento alla data dell'acquisizione dei beni.

Si invitano gli interessati all'acquisizione degli immobili a richiedere all'Amministrazione condominiale ogni informazione in merito e prendere visione integrale del citato regolamento condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione, con riferimento ai beni immobili pignorati, è stata compilata avvalendosi delle informazioni contenute nel certificato ipotecario (Milano 2) n. MI77817 anno 2025 e al certificato ipotecario (Milano 3) n. MI 74203 anno 2025 uniti al fasciolo telematico del presente procedimento esecutivo, estesi per un periodo pari a vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (16.01.2025) e richiesti in relazione a ciascun soggetto proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Le certificazioni delle trascrizioni (a favore e contro) risalgono sino a un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento e sono state richieste in relazione a ciascun soggetto proprietario per il periodo considerato.

I dati identificativi immobiliari specificati nell'atto di pignoramento trovano corrispondenza con le risultanze catastali e sono state acquisite le schede catastali di riferimento (allegate alla perizia).



**Le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/1985 sul condono straordinario.**

Per specifiche e dettagli si rimanda agli allegati certificati ipotecari, relative note di trascrizione e all'atto di divisione a stralcio del 19.01.2012.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████, in forza di denuncia di successione n. 8 vol. 722 (dal 12/01/1980), trascritto il 18/11/1980 a Conservatoria dei registri immobiliari di Milano ai nn. 62927 rg/50311 rp.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 del fabbricato con terreno posto in Comune di Lonate Pozzolo in C.T. partita 6706, mappale 6494 di are 20.11. In N.C.E.U. in Comune di Lonate Pozzolo, via Dante, non ancora censiti, ma di cui sono state presentate le relative schede: il 12.11.1970 schede n. 97-98; il 12.09.1973 schede n. 331-332-333-334; l'11.10.1976 scheda n. 210.

Eredità devoluta per legge e rinuncia del marito per 1/2 ciascuno ai figli. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).

██████████, in forza di denuncia di successione n. 8 vol. 722 (dal 12/01/1980), trascritto il 18/11/1980 a Conservatoria dei registri immobiliari di Milano ai nn. 62927 rg/50311 rp.

Il titolo è riferito solamente a 1/2 del fabbricato con terreno posto in Comune di Lonate Pozzolo in C.T. partita 6706, mappale 6494 di are 20.11. In N.C.E.U. in Comune di Lonate Pozzolo, via Dante, non ancora censiti, ma di cui sono state presentate le relative schede: il 12.11.1970 schede n. 97-98; il 12.09.1973 schede n. 331-332-333-334; l'11.10.1976 scheda n. 210.

Eredità devoluta per legge e rinuncia del marito per 1/2 ciascuno ai figli. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).

██████████, in forza di atto di divisione a stralcio - atto tra vivi (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di LAINATI Mario, notaio in Gallarate (VA) ai nn. 107140/45053 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14231 rg/ 9538 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al Catasto Fabbricati di Lonate Pozzolo, foglio 14, particella 6494 subalterni 2-501; particella 11187 subalterni 1-2-6-8.

"Alle unità immobiliari di cui al mappale 6494 subalterni 5, 502 e 503 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera palazzina di cui le stesse fanno parte, tali per legge e destinazione, fra le quali figurano in particolare il vano scala interno, il corridoio di accesso alle cantine ed il doppio locale caldaia al piano interrato, alle unità immobiliari di cui al mappale 11186 subalterni 501 e 502 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera palazzina di cui le stesse fanno parte, tali per legge, destinazione, fra le quali figurano in particolare il vano scala interno comune ed il patio comune al piano terreno. In atto si è precisato che restano in comune tra i fratelli germani (...omissis...) per la quota indivisa di metà ciascuno in piena proprietà, gli altri beni immobili oggetto di comunione facenti parte dello stesso complesso immobiliare, identificati al catasto fabbricati del Comune di Lonate Pozzolo (VA), con i mappali 6494 sub. 2, 6494 sub-501,11186 sub-503,11187 sub- 1,11187 sub- 2,11187 Sub 6,11187 sub-8. L'area di cui al mappale 6494 di catasto Terreni, sulla quale insistono i tre distinti fabbricati in



atto meglio descritti, resterà proporzionalmente in comune fra i signori. (...omissis...) per la quota divisa di metà, (...omissis...) per la quota indivisa di un quarto ciascuno.". Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di atto di divisione a stralcio - atto tra vivi (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di LAINATI Mario, notaio in Gallarate (VA) ai nn. 107140/45053 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14231 rg/ 9538 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al Catasto Fabbricati di Lonate Pozzolo, foglio 14, particella 6494 subalterni 2-501; particella 11187 subalterni 1-2-6-8.

"Alle unità immobiliari di cui al mappale 6494 subalterni 5, 502 e 503 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera palazzina di cui le stesse fanno parte, tali per legge e destinazione, fra le quali figurano in particolare il vano scala interno, il corridoio di accesso alle cantine ed il doppio locale caldaia al piano interrato, alle unità immobiliari di cui al mappale 11186 subalterni 501 e 502 segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intera palazzina di cui le stesse fanno parte, tali per legge, destinazione, fra le quali figurano in particolare il vano scala interno comune ed il patio comune al piano terreno. In atto si è precisato che restano in comune tra i fratelli germani (...omissis...) per la quota indivisa di metà ciascuno in piena proprietà, gli altri beni immobili oggetto di comunione facenti parte dello stesso complesso immobiliare, identificati al catasto fabbricati del Comune di Lonate Pozzolo (VA), con i mappali 6494 sub. 2, 6494 sub-501,11186 sub-503,11187 sub- 1,11187 sub- 2,11187 Sub 6,11187 sub-8. L'area di cui al mappale 6494 di catasto Terreni, sulla quale insistono i tre distinti fabbricati in atto meglio descritti, resterà proporzionalmente in comune fra i signori. (...omissis...) per la quota divisa di metà, (...omissis...) per la quota indivisa di un quarto ciascuno.". Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di accettazione tacita di eredità - atto per causa di morte (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di LAINATI Mario, notaio in Gallarate (VA) ai nn. 107140/45053 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14232 rg/ 9539 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al Catasto Fabbricati di Lonate Pozzolo, foglio 14, particella 6494 subalterni 2-501; particella 11187 subalterni 1-2-6-8.

Il coniuge della defunta ha rinunciato all'eredità della stessa. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di accettazione tacita di eredità - atto per causa di morte (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di LAINATI Mario, notaio in Gallarate (VA) ai nn. 107140/45053 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14232 rg/ 9539 rp.

Il titolo è riferito solamente a beni di cui al Catasto Fabbricati di Lonate Pozzolo, foglio 14, particella 6494 subalterni 2-501; particella 11187 subalterni 1-2-6-8.

Il coniuge della defunta ha rinunciato all'eredità della stessa. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).



[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di LAINATI Mario, notaio in Gallarate (VA) ai nn. 107140/45053 di repertorio, trascritto il 09/02/2012 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 14233 rg/ 9540 rp. Il titolo è riferito solamente a beni di cui al Catasto Fabbricati di Lonate Pozzolo, foglio 14, particella 6494 subalterni 2-501; particella 11187 subalterni 1-2-6-8.

[REDACTED], unico fratello del defunto, ha rinunciato all'eredità del medesimo e gli è quindi succeduto per rappresentazione l'unico figlio. Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione del certificato rilasciato dall'Ufficio del Registro di Gallarate (rif. certificato ipotecario n. MI 77817/2025).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1962 fino al 22/08/2008), con atto stipulato il 12/10/1962 a firma di Dott. Edo Franco FERRAZZI, notaio in Lonate Pozzolo ai nn. 11492 di repertorio, registrato il 25/10/1962 a Gallarate (VA) ai nn. 1005 vol. 197, trascritto il 08/04/1963 a Conservatoria di Milano 3 ai nn. 21367 rg / 16918 rp.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Lonate Pozzolo distinto in catasto col n. 6494 - Ett. 0.20.11, a misura particolare mq 2025.

Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione (certificato ipotecario n. MI 74203/2025).

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1962 fino al 11/11/1965), con atto stipulato il 12/10/1962 a firma di Dott. Edo Franco FERRAZZI, notaio in Lonate Pozzolo ai nn. 11492 di repertorio, registrato il 25/10/1962 a Gallarate (VA) ai nn. 1005 vol. 197, trascritto il 08/04/1963 a Conservatoria di Milano 3 ai nn. 21367 rg / 16918 rp.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Lonate Pozzolo distinto in catasto col n. 6494 - Ett. 0.20.11, a misura particolare mq 2025.

Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione (certificato ipotecario n. MI 74203/2025).

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di atto di compravendita (dal 11/11/1965 fino al 12/01/1980), con atto stipulato il 11/11/1965 a firma di Dott. Domenico MILANI, Notaio in Saronno ai nn. 479 rep di repertorio, registrato il 24/11/1965 a Saronno - atti pubblici ai nn. 1710 vol. 97, trascritto il 29/11/1965 a Conservatoria di Milano 3 ai nn. 65850 rg/27797/1 rp.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Lonate Pozzolo distinto in catasto al n. 6494 - are 20.11.

Per specifiche e dettagli si rimanda all'allegata nota di trascrizione di cui al certificato ipotecario n. MI 74203/2025

[REDACTED]  
[REDACTED], in forza di denuncia di successione (dal 22/08/2008 fino al 19/01/2012), registrato il 28/07/2009 a Ufficio del Registro di Gallarate (VA) ai nn. 761/2009/9, trascritto il 18/12/2009 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 174702 rg / 111220 rp.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Lonate Pozzolo, catasto fabbricati, foglio 14 particella 6494 subalterni 2-3-4 e particella 11187 subalterni 1-2-6-8..



\_\_\_\_\_ davanti al cancelliere del Tribunale di Busto Arsizio sez. distaccata di Gallarate rep. n. 1628/08 e registrato a Gallarate il giorno 11.02.2009 al n. 130/15 serie 4.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

non si è avuto modo di reperire né attraverso al domanda di accesso agli atti comunale che mediante le disponibilità del creditore precedente, né dell'Amministrazione condominiale, la D.I.A. 106/2002 del 10.01.2002 (111/2002) presentata da \_\_\_\_\_ per la posa di nuove lastre in lamiera di alluminio, compimento costr. 12.11.2002 mappale 6494.

Alla data del deposito della presente relazione peritale la domanda di accesso agli atti protocollata al Comune di Lonate Pozzolo è stata evasa solo parzialmente né è giunta comunicazione circa l'irreperibilità delle pratiche a oggi non messe a disposizione per la consultazione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 29/1967, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE, presentata il 01/03/1967, rilasciata il 20/05/1968.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lonate Pozzolo - mappale 6494 - via Dante Alighieri. Si rimanda agli specifici allegati per confronti e dettagli.

CONDONO-CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA ai sensi della Legge n. 47 del 28.02.1985 e s.m.i. N. 137/1985, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di MODIFICA BOX E W.C. ESTERNI, AUMENTO SUPERFICIE E ALTEZZA E SUCCESSIVA RISTRUTTURAZIONE PIANO TERRA FABBRICATO DI VIA DANTE n. 47, presentata il 28/03/1986, rilasciata il 11/10/1989.

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI mq 95,92 - mappale 11186 sub. 1 SU AREA DISTINTA IN N.C.E.U. foglio n. 14 particella n. 11187 sub. 5-6 e su area in N.C.T. foglio n. 14 particella n. 6494 eseguiti in via Dante n. 47. Per confronti e dettagli si rimanda agli specifici allegati.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 51/1992, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di SUDDIVISIONE LOCALE WC ESISTENTE DI PERTINENZA DEGLI UFFICI COMMERCIALI DI VIA DANTE N. 49, rilasciata il 03/09/1992 con il n. 10545/92 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI LONATE POZZOLO - MAPPEL 6494 DEL FOGLIO N. 14 - VIA DANTE N. 49.

L'autorizzazione edilizia precisa che i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio, pena la decadenza, e dovranno essere ultimati entro tre anni dalla data di rilascio della autorizzazione. L'autorizzazione edilizia riporta le seguenti annotazioni a matita a mano libera: - inizio lavori non consegnato (?); - agibilità - non necessaria; - esiste certificato di agibilità per l'ambulatorio con annesso wc del 23-09-93 (PE 4274/93).

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 127/1965 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO A USO PREVALENTE DI ABITAZIONE - ABITAZIONE E NEGOZI: n. 8 VANI UTILI, n. 11 ACCESSORI, presentata il 05/11/1965, rilasciata il 14/12/1965, agibilità del 03/04/1968.



Il titolo è riferito solamente a mappale 6494 - Via Dante Alighieri - Lonate Pozzolo.  
Domanda di abitabilità presentata il 05.03.1968; autorizzazione di abitabilità rilasciata il 03.04.1968 per la costruzione urbana in Lonate Pozzolo in via Dante n. 49 mappale n. 6494 composta da n. 8 vani utili e n. 11 vani accessori; autorizzazione di agibilità rilasciata il 17/11/1975 per i negozi in Lonate Pozzolo in via Dante al mappale 6494 composta di vani n. 2 a seguito della domanda presentata in data 22.10.1975. L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' specifica i seguenti adempimenti: - collaudo del Tecnico comunale del 27.03.1968; - rapporto dell'Ufficiale sanitario del 27.03.1968; - assolvimento pagamento tassa di concessione governativa ricevuta n. 38 del 05.3.1968. L'AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' specifica i seguenti adempimenti: - collaudo del Tecnico comunale del 15.11.1975; - rapporto dell'Ufficiale Sanitario del 15.11.1975. N.B.: la pratica edilizia messa a disposizione e consultata presso la sede del Comune di Lonate Pozzolo contiene due tavole grafiche: la prima datata 14.12.1965 riporta i timbri comunali per il nulla osta e la firma del sindaco; la seconda datata 15.02.1968 riporta a penna in colore rosso e scrittura a mano libera la dicitura "Modifica" con sigla apposta in calce ma sprovvista di timbri comunali. Consultato in merito il tecnico comunale dell'Ufficio edilizia privata è stato indicato come stato legittimo quello della più recente tavola delle modifiche in quanto espressamente citata nel verbale di sopralluogo a timbro e firma del tecnico comunale nel quale si legge: "Comune di Lonate Pozzolo. Provincia di Varese. UFFICIO TECNICO. Anno 127 Pratica n. 1965. Verbale di sopralluogo. L'anno 1968 addì 27 del mese di Marzo il sottoscritto Tecnico del Comune di Lonate Pozzolo, Geom. (...omissis...), ha effettuato un sopralluogo in questo Comune, in via Dante in corrispondenza del mappale n. 6494 allo scopo di ispezionare la nuova costruzione che risulta essere di proprietà del sign. (...omissis...) per accertare le condizioni di abitabilità. Ha constatato che le opere sono state eseguite in conformità al progetto di modifica allegato. Ha infine controllato la ricevuta delle riversali n. 111-112 comprovanti il pagamento dei diritti relativi ai sopralluoghi tecnici e sanitari. Lonate Pozzolo li 27.03.1968.". Ma anche in quanto la Pratica edilizia n. 23/1999 e la pratica edilizia 24/1999 hanno preso a riferimento quale stato legittimo quello della tavola delle modifiche della PE 127/1965 in argomento. Per dettagli e confronti si rimanda agli specifici allegati.

**NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. N.O. del 03.01.1972**, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE n. 4 BOX AUTO, presentata il 27/09/1971, rilasciata il 03/01/1972.

Il titolo è riferito solamente a mappale 6494 del Comune di Lonate Pozzolo - via Dante Alighieri n. 49.

- parere favorevole della commissione edilizia del 12/10/1971; - referto del Tecnico comunale del 28/09/1971; - parere favorevole dell'Ufficiale sanitario del 12/10/1971. Per confronti e dettagli si rimanda agli specifici allegati.

**LICENZA EDILIZIA N. N.O. del 14.12.1976**, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI UNA RECINZIONE E AMPLIAMENTO BOX AUTO, presentata il 20/10/1976, rilasciata il 14/12/1976.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Lonate Pozzolo - mappale 6494 - via Dante Alighieri.

- parere favorevole della C.E. del 24.11.1976; - referto del Tecnico comunale del 22.11.1976; - parere favorevole dell'ufficiale sanitario del 24.11.1976. Obbligatorio attenersi ai punti fissi di allineamento posti dall'Ufficio Tecnico Comunale. Nulla Osta rilasciato in data 14.12.1976. Per confronti e dettagli si rimanda agli specifici allegati.

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'** ai sensi dell'art. 2 comma 60 p.to 7 della Legge 23.12.1996 n. 662 e Legge 135 del 25.05.1997 N. **D.I.A. 23/1999**, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE LOCALE CALDAIA PER IMPIANTO TERMICO ESISTENTE mediante costruzione di muri interni, presentata il 25/05/1999 con il n. 8442 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a FABBRICATO A USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DI VIA DANTE N. 49 PIANO INTERRATO MAPPALE 6494 FOGLIO 14 COMUNE DI LONATE POZZOLO.

La pratica include: - FINE LAVORI 03.09.1999 PRESENTATA IL 22.12.1999. Non vi sono riferimenti circa l'agibilità. Per specifiche e dettagli si rimanda alla relativa documentazione allegata.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono escluse dal presente incarico:

- 1- verifiche inerenti al raffronto tra l'attuale confinamento dei lotti di terreno su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale oltre verifiche su confini e dimensioni degli interi mappali sui quali il complesso residenziale insiste (planimetriche ed altimetriche): dette superfici reali possono essere rilevate solo a mezzo di una azione di specifico riconfinamento o a mezzo di preciso rilievo strumentale topografico in loco;
- 2- verifiche, in genere, estese all'intero condominio cui gli immobili pignorati fanno parte (edificio nel suo complesso/vano scale/parti comuni/ecc...);
- 3- verifiche inerenti all'intero mappale n. 6494 e 11187 su cui gli immobili pignorati ricadono;
- 4- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fra l'altro, verifiche di composizione fisico chimica dei terreni/ eventuali presenze di resti archeologici interrati/ eccetera, nonché ogni ulteriore eventuale indagine/ accertamento non precisamente richiesto nel quesito e di cui non è fatta specifica menzione nella presente perizia;
- 5- l'esatta determinazione delle superfici e dei confini per la quale occorreranno adeguati e accurati rilievi strumentali;
- 6- verifiche circa la presenza (all'interno di tutto il compendio immobiliare, sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente non oggetto di esecuzione, in tutte le sue componenti edilizie e non, pertinenze e accessori entro terra e fuori terra) di eventuali sostanze/ materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati, formaldeide, naftalene, gas Radon, ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto già indicato in perizia per quanto concerne la copertura contenente amianto di parte dell'autorimessa in corpo staccato.

N.B.: benchè si siano indicate alcune difformità osservate e inerenti le parti comuni, la presente relazione peritale è riferita alle sole difformità delle proprietà esclusive oggetto di pignoramento.

Le indicazioni, prescrizioni ed i costi saranno calcolati applicando le tariffe e le normative di riferimento al momento della presentazione delle pratiche.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'unità commerciale in esame risulta interessata da opere eseguite in difformità rispetto al progetto di cui alla P.E. 127/1965 (con la quale vengono autorizzati anche due negozi al piano terra); di tali incongruenze non è dato documentarne il momento di insorgenza, tuttavia non paiono coeve all'edificazione del condominio, ma di epoca più recente. Nel dettaglio: nei locali principali si è misurata un'altezza netta interna utile di circa 397 cm rispetto ai cm 400 autorizzati; l'unità è accessibile di fatto da una sola porta interna che si affaccia sul pianerottolo comune; l'impianto di riscaldamento originario (caldaia condominiale e corpi scaldanti nell'unità) è stato dismesso a livello condominiale e la proprietà è dotata di aria condizionata con



pompa di calore (un unico split a parte e unità esterna); le aperture esterne non sono quotate per un confronto; all'interno dell'unico vano autorizzato è stata realizzata una parete divisoria così da dividere il bene in due vani principali, inoltre è stato realizzato un servizio igienico cieco (la zona lavabo è divisa dalla zona wc da un setto che tuttavia non separa fisicamente le due zone poiché non è a tutta altezza e risulta sprovvisto di anta e non può essere considerato, così com'è, un antibagno) con piccolo scalino in prossimità della porta di accesso e con solaio che ne abbassa l'altezza interna utile a circa cm. 275. Per quanto concerne il box auto di cui al subalterno 6 della particella 11187, quest'ultimo viene confrontato con la Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 137 prot. n. 4528/86 e 4826/90) e più precisamente con la tavola grafica messa a disposizione dal creditore precedente, non essendo stata la patica resa disponibile per la consultazione, al momento della stesura del presente paragrafo, a seguito della richiesta di accesso agli atti protocollata in data 27.03.2025. La tavola succitata non riporta le altezze interne nette utili (né sono state messe a disposizione per un ulteriore raffronto le pratiche edilizie richieste con accesso agli atti che hanno autorizzato la realizzazione dell'autorimessa adiacente e successivo ampliamento); internamente l'intradosso del solaio è sostenuto da una sequenza di putrelle metalliche con ogni probabilità coeve all'epoca di edificazione che ne abbassano l'altezza interna utile a circa cm. 195, l'altezza esterna di cm. 220 è invece indicata graficamente e trova corrispondenza con quanto rilevato. La pratica edilizia indica la destinazione d'uso a box auto. Il box auto al momento dei rilievi era ingombro di materiali così da consentirne i rilievi solo accedendo in un punto prossimo all'ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: esposti la situazione dello stato dei luoghi e il raffronto con le tavole progettuali al Tecnico referente dell'UTC del Comune di Lonate Pozzolo, valutata la normativa di riferimento in materia di abusi edilizi e urbanistici nonché il Regolamento Locale di Igiene in uso al Comune suddetto (con particolare riferimento al Capitolo IV, punti 3.4.70 e 3.4.2 inerenti ai requisiti per gli alloggi con estensione del campo di applicazione a negozi, uffici, studi professionali, laboratori in uso ai titolari, ecc...) si è giunti alle considerazioni che si riportano di seguito. Per le difformità riscontrate nel locale commerciale al piano terra - difformità interne - il referente dell'Ufficio tecnico comunale/edilizia privata ha ritenuto che i requisiti dei singoli locali ricavati e la dotazione del servizio igienico (lavabo e wc) rispondano ai minimi richiesti. Successivamente alla pratica edilizia in sanatoria dovrà essere presentata una nuova pratica per l'agibilità (Segnalazione Certificata di Agibilità). Si dovrà tener conto, nella difformità che varia le parti comuni (eliminazione dell'accesso / vano porta su pianerottolo condominiale), della necessità di coinvolgere l'Amministrazione condominiale in merito. Per quanto concerne il box auto di cui al sub. 6, il tecnico comunale interpellato ha indicato la pratica edilizia di condono quale stato legittimo di riferimento (lo stato dei luoghi del box auto appare con ogni probabilità quello originario, coevo all'edificazione, pur non avendo riscontro diretto e provato).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica edilizia per sanatoria e successivamente per la nuova Segnalazione Certificata Agibilità, relativi compensi professionali, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, si stimano indicativamente: €3.850,00

Questa situazione è riferita solamente a vano deposito al piano terra CF fg. 14 particella 6494 sub. 2; box auto CF fg. 14 mappale 11187 sub. 6; wc in corpo staccato CF mappale 11187 del foglio 14 sub. 8.

Il presente paragrafo è stato compilato sulla scorta della richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Lonate Pozzolo in data 27.03.2025. Nel corso delle ricerche delle pratiche edilizie, effettuate dalla scrivente mediante consultazione dei registri cartacei messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico, sono state individuate per l'immobile e specificatamente per il bene oggetto della presente valutazione: la pratica per la costruzione del condominio (Pratica edilizia n. 127/1965); la



pratica per la costruzione della recinzione (n. 29/1967); il N.O. del 03/01/1972 per la costruzione di n. 4 box auto; il N.O. del 14/12/1976 per la costruzione della recinzione e per l'ampliamento dei box auto; la P.E. 51/1992 per la suddivisione del locale wc esistente di pertinenza delle unità commerciali al piano terra; la DIA 106/2002 per la posa di nuove lastre in lamiera di alluminio; la PE 286/2012 per l'abbattimento di alberatura; il condono 137/1985 per modifica ai box e ai wc esterni; la DIA 24/1999 per modifiche interne con ampliamento della cucina al piano primo; la DIA 23/1999 per la costruzione del locale caldaia; oltre ad altre pratiche edilizie poi rivelatesi estranee ai beni oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare. Le succitate pratiche, in parte sottoposte a scansione dal Comune di Lonate Pozzolo, sono state solo in parte reperite e messe a disposizione per la consultazione dall'Ente alla scrivente: infatti al momento della stesura della presente relazione peritale non sono state ritrovate o comunque messe a disposizione le seguenti pratiche edilizie: - N.O. del 03/01/1972 per la costruzione di n. 4 box auto; - N.O. del 14/12/1976 per la costruzione di recinzione e ampliamento dei box auto; - Autorizzazione edilizia n. 51/1992 per la suddivisione del locale wc esistente pertinenziale agli immobili commerciali al piano terra; - D.I.A. 106/2002 per la posa delle nuove lastre in lamiera; - condono edilizio 137/1986. Per quanto riguarda le pratiche edilizie sopra citate e mancanti al completamento dell'accesso agli atti, solo in parte sono state trasmesse in copia dal creditore precedente e più precisamente: - N.O. del 03/01/1972 per la costruzione di n. 4 box auto: solo il titolo rilasciato; - N.O. del 14/12/1976 per la costruzione di recinzione e ampliamento dei box auto: titolo rilasciato e n. 1 tavola grafica; - Autorizzazione edilizia n. 51/1992 per la suddivisione del locale wc esistente pertinenziale agli immobili commerciali al piano terra: titolo edilizio rilasciato e n. 1 tavola grafica; - Condono edilizio 137/1986: titolo rilasciato e tavola relativa ai box auto e wc. La sottoscritta, con riferimento alla richiesta di accesso agli atti edilizi effettuata presso il Comune di Lonate Pozzolo (solo in parte evasa) e alle successive pratiche ricevute e visionate, come qui indicate, e con riferimento ai documenti integrativi trasmessi dal creditore precedente (la cui piena e completa corrispondenza con quanto complessivamente conservato presso la P.A. non è dato sapere), non può escludere a priori la sussistenza di ulteriori pratiche edilizie o documenti a esse correlati (relative a quanto oggetto di perizia), depositate negli archivi comunali, rispetto a quelle effettivamente documentate alla scrivente allegate alla presente perizia. Le tavole grafiche delle pratiche edilizie così ricevute sono state messe a confronto con lo stato dei luoghi rilevato al momento dello svolgimento delle operazioni peritali, pur con le limitazioni dovute all'ingombro di arredi e materiali vari. Le pratiche edilizie esaminate riportano le planimetrie degli immobili, tuttavia difettano molte quote di dettaglio: conseguentemente il tentativo di raffronto con lo stato dei luoghi e quanto assentito è stato talora impreciso e parziale. Si è ritenuto altresì incauto ricavare indirettamente dalle scansioni delle tavole o dalle riprese fotografiche delle stesse le misure non espressamente riportate. Ancor più complesso l'iter per le regolarizzazioni delle parti comuni difformi e delle proprietà private eventualmente coinvolte ove si sono riscontrati discostamenti rispetto alle tavole delle pratiche edilizie: le verifiche tecniche in tal caso dovranno essere estese non solo agli spazi comuni, ma anche alle altre proprietà private del condominio coinvolte dalla variazione, al fine di meglio determinare le differenze complessive in discostamento rispetto al progetto. Occorrerà preventivamente prevedere l'acquisizione dell'assenso condominiale. In ogni caso la regolarizzazione delle parti comuni e dell'intero involucro condominiale sarà onere dell'Amministrazione condominiale e i relativi costi, benché in parte gravanti sui beni oggetto di perizia, non sono qui esattamente determinabili e non sono stati considerati nella stima dei costi per la gestione delle irregolarità. È pertanto auspicabile la verifica di variazioni/ difformità che richiedano il coinvolgimento dell'intero condominio (sue parti comuni), di cui il bene in esame fa parte, attività che esula dall'incarico ricevuto. Sono pertanto auspicabili, all'atto delle istanze per le regolarizzazioni, contestuali verifiche sulla regolarità estese a livello condominiale, dalle parti comuni all'intero involucro. I costi di regolarizzazione qui ipotizzati, limitatamente ai beni privati oggetto della presente esecuzione immobiliare, fermo restando le considerazioni riportate, può



considerarsi comunque attendibile; tuttavia si precisa che la determinazione dei costi per le regolarizzazioni, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e di dettaglio della consistenza dello stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica in adeguamento a quella già effettuata e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare constatazioni di difformità, anche sostanziali, qui non evidenziate. Pertanto si sottolinea che, in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/ diritti comunali/ oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili in concreto solo da un confronto con l'amministrazione comunale, anche eventualmente a fronte di precisa istruttoria da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente. Si aggiunge inoltre che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetrie e altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, né dell'intero complesso condominiale (edifici nel loro complesso/ vani scala/ parti comuni/ecc.). Si precisa inoltre che non è stata condotta alcuna verifica statica sia per l'intero edificio che per l'unità immobiliare oggetto di perizia. La scrivente invita pertanto gli interessati a raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di un'offerta d'asta, mediante accesso presso i competenti Uffici del Comune di Lonate Pozzolo con il supporto di un tecnico del settore (architetto, geometra o ingegnere) in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare anche secondo le norme vigenti al momento della presentazione delle istanze. Gli oneri sono riferiti ai costi valutati all'attualità. È evidente che il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. Lo stesso principio vale per l'entità economica stimata per i costi dovuti a opere per le messe in pristino e a eventuali sanzioni poiché le prime variabili sul mercato e le seconde da determinarsi anche da parte degli Enti. Si è pertanto indicata l'entità economica più probabile dei costi necessari sulla base della propria esperienza professionale per fornire una valutazione indicativa, ma attendibile, tendenzialmente cautelativa a favore della stima finale del bene pignorato. Non si escludono vizi occulti. Successivamente alle regolarizzazioni edilizie/urbanistiche si dovrà provvedere anche all'aggiornamento dei correlati documenti catastali.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto con le ultime planimetrie in atti (scheda ultima in atti N. 0583789 del 12.11.1970 - mappale 6494 sub. 2; scheda presentata in data 30.06.1988 per il mappale 11187 sub. 6; scheda presentata in data 10.07.1993 per il mappale 11187 sub. 8) si sono riscontrate le seguenti difformità con lo stato dei luoghi: PIANO TERRA UNITA' COMMERCIALE: - l'orientamento dei punti cardinali rappresentato non è esatto; - non è raffigurata la porta di ingresso dal piano terra interno alla palazzina; - non è indicata l'altezza interna; - non sono indicate le tramezze divisorie che hanno suddiviso l'unico locale in due ambiti, oltre a servizio igienico con antibagno; - sono state murate le aperture in corrispondenza del primo e del secondo pianerottolo delle scale comuni; - non è stato indicato un pilastro. PIANO TERRA SERVIZIO IGIENICO: - non è riportata l'altezza; - sono indicate a mano libera quelle che paiono essere le dimensioni, tuttavia soprattutto il lato minore misurato in loco ha dimensione maggiore. PIANO TERRA BOX AUTO: - non è indicata l'altezza; - sono riportate a mano libera quelle che paiono essere le dimensioni, tuttavia soprattutto il lato minore misurato in loco ha dimensione maggiore. BOX AUTO mappale 11187 sub. 1 e sub. 2 PIANO TERRA: - l'altezza rilevata in loco è inferiore



rispetto a quella indicata a mano libera nella scheda catastale; - sono indicate a mano libera quelle che paiono essere le dimensioni, tuttavia principalmente il lato minore misurato in loco ha dimensione maggiore; - i due box auto, benchè accessibili da aperture distinte, non sono materialmente separati fra loro internamente (non vi è tramezza divisoria). (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge n.652 del 13/04/1939 convertito con modificazioni della Legge n.1249 del 11/08/1939 + Legge n.122 del 30/07/2010 e s.m.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuove schede catastali per aggiornamento delle attuali planimetrie non conformi allo stato di fatto e dei documenti a esse correlati presso l'Agenzia del Territorio competente. L'aggiornamento catastale delle parti comuni e/o in comproprietà dovranno essere oggetto di iniziativa condivisa fra i proprietari promossa dall'amministrazione condominiale le cui spese saranno presumibilmente da ripartirsi proporzionalmente). Non si è provveduto alla correzione dei documenti catastali anche in quanto tale rettifica dovrà necessariamente essere fatta dopo la regolarizzazione del bene sotto filo profilo urbanistico-edilizio. Il costo della variazione catastale qui espresso è stato opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/ correzione della sola documentazione sopra indicata, relativa alle unità immobiliari oggetto di perizia. Restano quindi esclusi gli eventuali oneri aggiuntivi (costi professionali, diritti catastali, ecc.) connessi a particolari casi di censimento catastale, al momento non valutabili e quantificabili sotto il profilo tecnico ed economico, che eventualmente potrebbero insorgere in corso di definizione, redazione e presentazione della pratica catastale di cui sopra e/o per richieste provenienti direttamente dall'ufficio catastale in corso di istruttoria risolvibili mediante la redazione di ulteriori e diverse pratiche/ planimetrie catastali a carico di altre ditte intestate e/o afferenti a beni comuni, ecc. e/o con l'eventuale stipula anche di successivi atti notarili (per difformità di intestati, di pregresse identificazioni scaturenti da titoli qui non presi in esame, ecc.). Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso a tecnico abilitato incaricato per le pratiche di variazioni e adeguamenti, inclusi eventuali rilievi, elaborati tecnici, spese, IVA, diritti catastali e altri contributi a norma di Legge. Si stimano indicativamente: €.750,00

Questa situazione è riferita solamente a mappale 6494 sub. 2; mappale 11187 subb. 6-8.

Dalle ricerche catastali effettuate, sia per quanto concerne il mappale 6494 che per quanto concerne il mappale 11187, non è risultato presente l'elaborato planimetrico con elenco subalterni. Il mappale 6494 della mappa terreni somma i mappali 6494, 11186, 1187 della vecchia mappa fabbricati ove il mappale 11186 pare aver stralciato parte del terreno (sono auspicabili approfondimenti per l'intero supercondominio costituito da una pluralità di corpi di fabbrica).

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a vano deposito al piano terra CF fg. 14 particella 6494 sub. 2; box auto CF fg. 14 mappale 11187 sub. 6; wc in corpo staccato CF mappale 11187 del foglio 14 sub. 8.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a vano deposito al piano terra CF fg. 14 particella 6494 sub. 2; box auto CF fg. 14 mappale 11187 sub. 6; wc in corpo staccato CF mappale 11187 del foglio 14 sub. 8.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: per quanto concerne gli impianti presenti nell'unità commerciale, nel box e nel servizio igienico (ad esclusione di quelli gestiti a livello condominiale), non sono state trovate né fornite dal debitore e dagli occupanti le relative dichiarazioni di conformità e, anche qualora rilasciate e rinvenute, non debbono essere state inficiate da manomissioni, modifiche, carenze di manutenzione o riparazione degli impianti. Per la verifica degli stessi è necessario interpellare tecnici dei relativi settori (anche perché non è dato verificare, da una mera osservazione visiva esterna, se gli stessi siano stati oggetto di modifiche tali da necessitare di nuove documentazioni o aggiornamenti o se siano in toto equivalenti agli originari) che, se del caso, in difetto di DiCo, potranno rilasciare la relativa Dichiarazione di Rispondenza. L'eventuale necessità di adeguamento, rifacimento ex novo e di nuove certificazioni/dichiarazioni, esattamente quantificabile economicamente solo dopo un sopralluogo da parte di idraulico, termotecnico ed elettricista e altri tecnici del settore, è considerata nella stima finale del bene. (normativa di riferimento: Legge n°46/90 + D.M. 37/2008 + UNI 9182/2010 + UNI EN 806-1/2/3/4 + Norme UNI CIG 7129 + Norme CEI)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi per le dichiarazioni di rispondenza alle norme vigenti degli impianti presenti (non gestiti a livello condominiale) rilasciate da tecnici abilitati/professionisti iscritti allo specifico albo professionale, si stimano indicativamente: € 1.600,00

Questa situazione è riferita solamente a impianti privati degli immobili oggetto di stima..

La verifica dello stato di conformità degli impianti esistenti deve essere eseguita da tecnici abilitati/professionisti iscritti all'Albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, con esercizio della professione per almeno 5 anni nel settore impiantistico cui ineriscono le dichiarazioni, sotto diretta personale responsabilità, effettuati i debiti sopralluoghi e accertamenti; per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'art. 5 comma 2 del D.M. 37/2008, da un tecnico che ricopre da almeno 5 anni il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata ai sensi dell'art. 3 del D.M. 37/2008 operante nel settore impiantistico cui si riferisce la dichiarazione. In caso di esito positivo delle succitate verifiche saranno da rilasciarsi le relative Dichiarazioni di Rispondenza (DIRI) ex art. 7 D.M. 37/2008. In caso di verifiche con esito negativo saranno da prevedersi opere di adeguamento al momento non determinabili in difetto di esatta conoscenza dello stato di conformità impiantistica. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. La presente perizia estimativa non ha preso in considerazione gli impianti di altre unità immobiliari né di quelli di uso e gestione condominiale. Non si escludono vizi occulti. Il valore stimato per la regolarizzazione, includendo parcelle professionali, è assolutamente variabile in quanto soggettivo e dipenderà discrezionalmente dai professionisti interpellati e incaricati. La presente perizia estimativa non ha preso in considerazione gli impianti di altre unità immobiliari né di quelli di uso e gestione condominiale. Non si escludono vizi occulti. Occorre verificare che l'impianto di climatizzazione autonomo dell'unità commerciale, costituito da unità esterna e split interno dotato di tecnologia a pompa di calore per il riscaldamento e il



raffrescamento dell'aria, sia conforme alle prescrizioni normative vigenti, possenga le certificazioni tecniche richieste e sia adeguato a soddisfare il fabbisogno energetico necessario per garantire il comfort termico degli ambienti serviti.

BENI IN LONATE POZZOLO VIA DANTE ALIGHIERI 49

## DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

**deposito commerciale** a LONATE POZZOLO VIA DANTE ALIGHIERI 49, della superficie commerciale di **59,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

La descrizione a seguire rappresenta lo stato dei luoghi al momento dello svolgimento delle operazioni peritali.

In una zona residenziale non lontana dal centro storico del Comune di Lonate Pozzolo in provincia di Varese, all'incrocio con la via Lanceni, si trova il fabbricato che, costruito attorno alla metà degli anni '60, si presenta complessivamente in discrete condizioni di manutenzione (considerata anche l'epoca di fabbricazione) e accoglie due appartamenti con annesse cantine oltre ai due beni al piano terra dei quali uno oggetto del presente lotto.

Completano il lotto un box auto e un servizio igienico situati in un corpo staccato di un piano fuori terra a forma di "L". Tutti i beni in trattazione fanno parte di un compendio immobiliare interamente recintato composto da due palazzine (fra le quali quella che accoglie i beni in perizia) e dall'accessorio in corpo staccato sopra descritto, oltre che dagli spazi esterni comuni con aree per manovra, camminamenti, zone a verde. La palazzina in questione è costituita da tre piani fuori terra oltre a quello interrato ove si trovano le cantine e il vano tecnico. Il palazzo non è dotato di ascensore, ma solo della scala interna. Lungo la recinzione prospiciente la via Dante Alighieri si trovano sia il cancello carraio che il cancelletto pedonale. L'ingresso alla nostra palazzina è posto in fregio alla via Dante Alighieri all'altezza del numero civico 49.

Al piano terra si trovano due unità: quella oggetto di perizia è accessibile sia dalla porta che si affaccia sul marciapiedi stradale che dalla porta interna situata al piano terra, poco dopo aver varcato il portoncino pedonale condominiale. Un ulteriore accesso è garantito dalla porta vetrata sul retro, verso il cortile comune interno.

Il deposito è internamente suddiviso così da accogliere due locali e un servizio igienico. L'accesso pedonale e carraio del compendio si trovano lungo la via Dante Alighieri, asfaltata e a doppio senso di marcia, dotata di marciapiedi su ambo i lati: lungo la strada vi è la possibilità di libera sosta delle autovetture.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 6494 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 2011, indirizzo catastale: Comune di Lonate Pozzolo (Codice E666A), intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], derivante da TIPO MAPPALE del 03/04/1987 Pratica n. VA0125700 in atti dal 16/03/2004 (n. 34713.1/1987); TIPO MAPPALE del 11/10/1976 Pratica n. VA0070861 in atti dal 23/02/2004 (n. 54461.1/1976); Impianto meccanografico del 03/12/1984.  
Mappali Fabbricati Correlati Codice Comune E666 - SezUrb LO - Foglio 14 - Particella 6494/  
Codice Comune E666 - SezUrb LO - Foglio 14 - Particella 11186/ Codice Comune E666 -





biblioteca  
farmacie  
municipio  
scuola elementare



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante MILANO MALPENSA dista circa 7,5 km  
autobus distante FERMATA AUTOBUS V 165 - V186 - DISTA CIRCA 160 m  
autostrada distante CASELLO DI GALLARATE - dista circa 8,7 km  
ferrovia distante STAZIONE FERNO-LONATE POZZOLO - dista circa 850 m



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalle ricerche effettuate dalla scrivente al C.E.N.E.D. non risulta depositato l'Attestato di Prestazione Energetica.

## UNITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA

Al piano terra, a sinistra dell'ingresso condominiale su via Dante Alighieri, si trova un'unità commerciale con ingresso sia dalla strada che dall'interno del condominio. Questa si compone di:

- **locale principale** di circa 30,10 m<sup>2</sup>, altezza 397 cm, con esposizione ovest e dotato di vetrine sul lato strada e di aperture esterne sui restanti affacci (nord ed est).
- **Locale secondario**, collegato al primo, di circa 18,75 m<sup>2</sup>, altezza 398 cm, con esposizione nord-est.
- **Zona lavabo** di circa 1,52 m<sup>2</sup>, altezza 275 cm con lavabo sospeso in ceramica di colore bianco, e **zona servizio igienico** di circa 1,28 m<sup>2</sup>, altezza 275 cm, con finiture in ceramica e wc a terra in ceramica di colore bianco. La separazione tra antibagno e bagno non arriva a tutta altezza, e manca la porta. Nel servizio igienico si trova il boiler per la produzione di acqua calda a uso sanitario del quale non si è auto modo di verificarne il funzionamento. All'antibagno si accede dopo aver superato una breve alzata.

Il pavimento è in laminato effetto parquet (tranne che nel servizio igienico e nell'antibagno ove è in piastrelle di ceramica). Il riscaldamento e il raffrescamento avvengono tramite split con unità esterna. I serramenti sono in alluminio con vetro singolo e avvolgibili in metallo. I caloriferi in ghisa sono scollegati dalla caldaia. Le condizioni manutentive possono dirsi discrete, ma sono comunque auspicabili opere di manutenzione ordinaria.

## ACCESSORI NEL CORPO STACCATO AL PIANO TERRA

**Servizio igienico subalterno 8:** nel corpo staccato, di un piano fuori terra, è presente un piccolo servizio igienico di circa 3,60 m<sup>2</sup>, altezza 218 cm, senza finestre. Parte delle pareti e il pavimento sono rivestiti in piastrelle ceramiche. L'accesso avviene da una porta esterna.



**Box auto subalterno 6:** situato all'estremità opposta della "L", con ingresso da sud e esposizione est. Misura circa 14,55 m<sup>2</sup>, altezza circa 195 cm. Ha pareti intonacate al rustico e tinteggiate, solaio con putrelle metalliche a vista e pavimento in cemento liscio.

Entrambe le palazzine sono servite da un unico contatore per la fornitura della corrente elettrica destinata alle parti comuni e all'apertura dell'unico cancello elettrico in fregio alla via Dante Alighieri. Per quanto concerne la fornitura dell'acqua potabile, è presente un unico contatore per i due appartamenti e per i due negozi insistenti nella palazzina di via Dante n. 49. Il passo carrabile posto in corrispondenza della via Dante Alighieri al n. 49 è dotato di autorizzazione n. 126/14 rilasciata dal Comune di Lonate Pozzolo.

In occasione dei sopralluoghi presso i beni immobili oggetto del presente lotto, gli ambienti risultavano parzialmente occupati da materiali vari, arredi, ecc. (come evincibile anche dalle immagini fotografiche allegate): si precisa con l'occasione che sono oggetto della presente stima immobiliare nonché di vendita i soli beni immobili.



*L'INGRESSO NEL LOCALE PRINCIPALE*



*IL SERVIZIO IGIENICO RICAVATO NEL DEPOSITO*



*L'INGRESSO FRONTE STRADA*



## GLI ESTERNI



LA PORTA DI INGRESSO SU STRADA



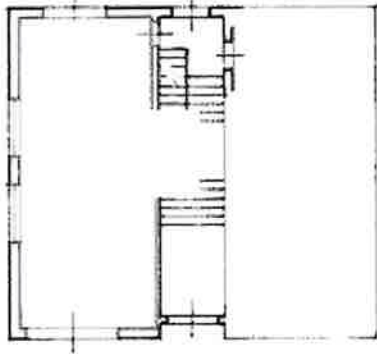
IL LOVALE MINORE CON AFFACCIO A NORD-EST

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
UNITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA	59,00	x	100 %	=	59,00
<b>Totale:</b>	<b>59,00</b>				<b>59,00</b>

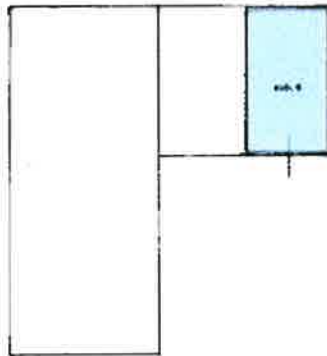




UNITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA DELLA PALAZZINA



IL SERVIZIO IGIENICO NEL CORPO STACCATO AL PIANO TERRA



BOX AUTO NEL CORPO STACCATO AL PIANO TERRA

#### ACCESSORI:

##### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11187 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, partita 3048, categoria C/6, superficie 14, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 49 LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], derivante da VARIAZIONE del 30/06/1988 in atti dal 14/05/1998 UNITA AFFERENTE CLS. (P.F. 1998) (n. 149.1/1988); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica VA0420189 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 201051.1/2011)\*

Coerenze: mappale 6761 di proprietà di terzi, cortile comune da due lati, autorimessa di cui al sub. 5.

\*e derivante da: superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 30/06/1988, prot. n. 000000149. Particella corrispondente al catasto



terreni: foglio 1 particella 6494. SUPERFICIE TOTALE: 15 mq. Per specifiche e dettagli si rimanda integralmente all'allegato certificato storico per immobile del 06.02.2025

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO - superficie catastale totale (visura catastale)	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>



BOX AUTO IN CORPO STACCATO AL PIANO TERRA



BOX AUTO IN CORPO STACCATO AL PIANO TERRA

**altro fabbricato**, composto da servizio igienico.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11187 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, partita 3038, categoria C/2, superficie 3, classe 5, consistenza 3 mq, rendita 4,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DANTE n. 49 LONATE POZZOLO, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], derivante da

VARIAZIONE del 10/07/1993 in atti dal 15/05/1998 DIVISIONE-CLS (P.F. 1998) ( n. 16440.1/1993); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 n. VA0420191 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE ( n. 201053.1/2011);\*

Coerenze: autorimessa di cui al sub. 9, cortile comune da due lati, vano servizio wc di cui al sub. 7.

\* e derivante da: CLASSAMENTO del 15/05/1998 in atti dal 15/05/1998; superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/07/1993, prot. n. 000016440 P.F. 1998 (n. V2059.1/1998). SUPERFICIE TOTALE 4 mq. Particella corrispondente al catasto terreni: foglio 1 particella 6494. Per specifiche e dettagli si rimanda integralmente all'allegato certificato storico per immobile del 06.02.2025.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SERVIZIO IGIENICO - superficie catastale totale (visura catastale)	4,00	x	25 %	=	1,00
<b>Totale:</b>	<b>4,00</b>				<b>1,00</b>





SERVIZIO IGIENICO ESTERNO IN CORPO STACCATO AL PIANO TERRA



SERVIZIO IGIENICO ESTERNO IN CORPO STACCATO AL PIANO TERRA

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 315/2016

Descrizione: Negozio della superficie commerciale di mq. 128,70 posto al piano terreno (con cantina al piano interrato) del Condominio San Carlo, 12

Indirizzo: Via Carlo Poma, 30 Lonate Pozzolo, VA



**Superfici accessorie:**

Prezzo: 24.050,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 94.525,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.031,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 377.00 m

Numero Tentativi: 7

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 569/2014

Descrizione: a) NEGOZIO composto di tre locali e servizi al piano terra, due locali e servizio al piano interrato, con annessa porzione di area esclusiva circostanziale ed ampio box autorimessa al piano interrato. b) Per la quota indivisa di  $\hat{A}^{\frac{1}{2}}$  (un mezzo) due aree urbane, 1

Indirizzo: via Marco Polo, 1521010 Ferno, VA

**Superfici accessorie:**

Prezzo: 110.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 173.048,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 147.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,080.00 m

Numero Tentativi: 3

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE - 10.10.2024 - BOX AUTO SINGOLI in Lonate Pozzolo - €/unità (10/10/2024)

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 11.000,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - 2° SEMESTRE 2024 - LONATE POZZOLO ZONA B1 - BOX AUTO - STATO CONSERVATIVO NORMALE\* - €/mq

Valore minimo: 870,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: \* si riferisce allo stato conservativo più frequente di zona

BORSINOIMMOBILIARE.IT - Lonate Pozzolo, via Dante - BOX AUTO - €/mq (22/04/2025)

Valore minimo: 815,00

Valore massimo: 918,00

REQUOT - BOX AUTO medesimo oggetto di perizia - €/mq (14/05/2025)

Valore minimo: 431,00

Valore massimo: 496,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE-RILEVAZIONE PREZZI IMMOBILI 2024 - INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - ASSE GALLARATE/MALPENSA E LIMITROFI (Lonate Pozzolo) -USATO - €/mq (10/10/2024)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400,00

AGENZIA DELLE ENTRATE - BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - 2° SEMESTRE 2024 - LONATE POZZOLO ZONA B1 - NEGOZI- STATO CONSERVATIVO NORMALE\* - €/mq

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: \* si riferisce allo stato conservativo più frequente di zona Valore di locazione €/mq/mese: da euro 5,5 a euro 7,4

BORSINOIMMOBILIARE.IT - Lonate Pozzolo, via Dante - MAGAZZINI - €/mq (22/04/2025)



Valore minimo: 138,00

Valore massimo: 309,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di stima, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono conteggiate al lordo dei muri e ricavate da quanto legittimato con le licenze edilizie rilasciate, messe a confronto con i rilievi metrici effettuati in loco (per superficie lorda si intende comprensiva delle murature sia perimetrali che interne, ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile). Si includono nella stima le superfici pertinenziali esterne. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche assimilabili e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata, delle caratteristiche intrinseche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluso il grado delle finiture, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i livelli di piano, l'altezza interna, la distribuzione interna, l'anno di edificazione, l'orientamento, la luminosità, i materiali utilizzati per la costruzione, la fruibilità dei locali, ecc.

Per la stima del valore del bene si sono prese in considerazione altresì le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti nelle vicinanze, i collegamenti con la rete viaria, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, i parcheggi e quanto altro correlato alla funzionalità e utilizzo del bene.

Non da meno si è tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare nella specifica area geografica; successivamente si sono analizzati eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame. Si evidenzia che la valutazione è da intendersi diretta ed unica, benché articolata; i metri quadrati reali o commerciali servono allo stimatore solo come strumento intermedio per collegarsi a criteri oggettivi e di conseguenza la valutazione non è a misura, ma a corpo. I procedimenti di stima sono da considerarsi propedeutici e preparatori e rappresentano degli studi, non sono vincolanti e il giudizio di stima deriva da essi, ma non ne è la conseguenza matematica. È invece la somma di studi che utilizzano parametri più obiettivi possibile e generalmente condivisi nell'esercizio dell'estimo, ma comunque soggettivi.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari locali, operatori e professionisti del settore locale, Agenzia delle Entrate: osservatorio mercato immobiliare, oltre a quelli elencati in tabella.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **59.500,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 59.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 59.500,00**

## 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	deposito commerciale	59,00	8,50	59.500,00	59.500,00
				<b>59.500,00 €</b>	<b>59.500,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

il pignoramento non ha ad oggetto una quota indivisa di immobile. Per quanto concerne l'intero della proprietà, premesso che la divisibilità o meno non deriva unicamente da caratteristiche fisiche (tutto è fisicamente divisibile) nel caso specifico, benchè non si tratti di quota indivisa, non si apprezza in ogni caso l'ipotesi di frazionamenti, infatti, stante le specifiche caratteristiche del bene quale ad esempio la consistenza, la destinazione d'uso, la distribuzione dei locali, gli accessori, gli accessi, non si ritiene agevole né conveniente la separazione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.200,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.300,00**

**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: **€. 53.300,00**  
 Ulteriore riduzione del valore del **0%** 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): **€. 0,00**  
 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: **€. 53.300,00**

data 04/06/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Sonia Frulla

