



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

252/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. M. Munari

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF: CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione riguardano una villetta indipendente con retrostante fabbricato accatastato come box, ma adibito attualmente in parte ad sgombero/ripostiglio in parte a locale cucina di servizio. I locali abitabili sono tutti concentrati a piano terra. E' presente una scala interna (nei pressi del soggiorno) che conduce alla cantina al piano seminterrato ed al sottotetto che è lasciato al rustico con la presenza unicamente della caldaia. Esternamente è presente un giardino che ruota su tutti i lati del fabbricato residenziale. Nella zona retrostante è presente un secondo piccolo fabbricato che per quanto a destinazione d'uso box, come indicato a livello catastale, è attualmente adibito a locale accessorio/cucina di servizio. Addossato a questo fabbricato secondario è collocato un wc esterno ed una tettoia (non accatastata). Sempre nel giardino, fronte ingresso carraio, è presente una seconda grande tettoia chiusa su tre lati destinata a ricovero auto, anch'essa non accatastata. Nel complesso esternamente l'abitazione pare in buono stato, tuttavia, ad un esame più approfondito si evidenziano problemi di manutenzione piuttosto importanti. Vi è presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura che interessa principalmente la zona sottostante del locale bagno, con formazione di grandi macchie di muffa. Accedendo al piano sottotetto si verifica che la copertura non è in buono stato e necessita di ampia revisione. La tettoia esterna addossata al fabbricato accessorio è costituita da manto in eternit che deve essere smaltito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7994 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA S. PELLICO n. 11, piano: T, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 8012; confine con mapp.le 8648; affaccio verso mapp.le 8010; affaccio verso abitazione stessa proprietà sub. 1 e confine con vano accessorio.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.301,03
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 156.301,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.485,98
Data di conclusione della relazione:	28/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 18/02/2026 è stato eseguito sopralluogo sui beni alla presenza della GIVG nella persona del Dott. Michele Brusorio. Si è verificato che i beni sono occupati dal debitore e propria famiglia, il quale ha permesso l'accesso al perito per espletare il proprio incarico.

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 **volontaria**, stipulata il 27/06/2006 a firma di Notaio Michele Paolantonio in Busto Arsizio (VA) ai nn. 144971/11450 di repertorio, iscritta il 07/07/2006 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 107867 - Reg. Part. n. 25987, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, c.f.: 00651990582, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] entrambi per la quota di 1/2, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 420.000,00 €.

Importo capitale: 210.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 1, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T-S1; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 2, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T; Immobile 3 al cat. terreni, fg. 1, mapp.le 7994, 4 are 15 centiare, T

ipoteca **legale**, stipulata il 28/04/2009 a firma di Equitalia Esatri S.p.A. ai nn. 6215/68 di repertorio, iscritta il 04/05/2009 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 53275 - Reg. Part. n. 10185, a favore di EQUITALIA ESATRI S.P.A., con sede in Viale dell'Innovazione, 1/B, Milano (MI), c.f. 09816500152, per la quota di 1/2, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da ipoteca legale a norma art. 77 DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 199.257,34 €.

Importo capitale: 99.628,67 €.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 1, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 2, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/11/2001 a firma di Notaio Guerra Simona in Cinisello Balsamo ai



nn. 5975 di repertorio, iscritta il 13/12/2001 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 138560 - Reg. Part. n. 32762, a favore di Banca Woolwich SpA, con sede in Milano (MI), c.f.: 10039940159, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 420.000.000 L..

Importo capitale: 210.000.000 L..

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 9559, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T.

Si precisa che nell'atto di provenienza di acquisto degli attuali eseguiti con la [REDACTED] del 27/06/2006 a rogito Notaio Paolantonio Michele n. rep. 144970/11449 e trascritto alla CC.RR.II. Milano 2 ai NN 107866/56390 si dà atto della evidenza di detta ipoteca e che il debito residuo viene estinto contestualmente all'atto di vendita e la parte venditrice si sarebbe impegnata a far cancellare detta ipoteca nel più breve tempo possibile a sue cure e spese. Nella relazione notarile allegata agli atti della presente esecuzione a cura del Notaio Dott. Casarini Francesco in Bologna del 25/09/2025 sulla verifica delle formalità non si dà evidenza di detta ipoteca. Il CTU, seguito verifiche, rileva che detta ipoteca è ancora presente nelle formalità e si deve supporre pertanto che, pur essendo stata estinta come indicato nell'atto del 27/06/2006, non sia poi stata cancellata dalla venditrice [REDACTED]. Visto quanto sopra il CTU ha ritenuto corretto rendere evidenza della formalità che del caso dovrà essere cancellata in sede di vendita giudiziaria

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 06/11/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 145 di repertorio, trascritta il 06/03/2025 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 28713 - Reg. Part. n. 19597, a favore di Massa dei creditori della liquidazione giudiziale di [REDACTED], per la quota di 1/2, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 1, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T-S1; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 2, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T

pignoramento, stipulata il 11/08/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio - UNEP ai nn. 5470 di repertorio, trascritta il 15/09/2025 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 127506 - Reg. Part. n. 87532, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede in Roma, c.f.: 09339391006, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]

[REDACTED] entrambi per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 1, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T-S1; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 2, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T.

Nel quadro D della nota di trascrizione si indica: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA HA NOTIFICATO ATTO DI PRECETTO IN DATA 24.05.2025 CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO DELLA SOMMA DI EURO 53.456,93 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.



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:

per la quota di
1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2006), con atto stipulato il 27/06/2006 a firma di Notaio Michele Paolantonio ai nn. 144970/11449 di repertorio, registrato il 06/07/2006 a Busto Arsizio ai nn. 3189 serie 1T, trascritto il 07/07/2006 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 107866 - Reg. Part. n. 56390.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 2, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T; Immobile 3 al cat. terreni, fg. 1, mapp.le 7994, 4 are 15 centiare, T.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 30/11/2001 fino al 26/10/2005), con atto stipulato il 30/11/2001 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 5974 di repertorio, trascritto il 13/12/2001 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 138559 - Reg. Part. n. 85913.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, sub. 1, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T-S1; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 9559, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2005 fino al 27/06/2006), con atto stipulato il 26/10/2005 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 30421/11788 di repertorio, trascritto il 08/11/2005 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 165582 - Reg. Part. n. 84501.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Lonate Pozzolo: Immobile 1, fg. 14, mapp.le 7994, A/3, 5,5 vani, Via S. Pellico, 11, T; Immobile 2, fg. 14, mapp.le 9559, C/6, 20 mq, via S. Pellico, 11, T; Immobile 3 al cat. terreni, fg. 1, mapp.le 7994, 4 are 15 centiare, Ente Urbano..



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di costruzione N. P.E. 29/1951, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di una casetta a piano rialzato, presentata il 11/04/1951 con il n. 987 di protocollo, rilasciata il 12/04/1951, agibilità del 21/09/1951

Domanda di costruzione N. P.E. 81/1954, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento di casa di abitazione, presentata il 15/12/1954, rilasciata il 07/01/1955, agibilità del 22/07/1955

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 20 del 28/03/2023 e pubblicazione sul BURL n. 44 del 02/11/2023, l'immobile ricade in zona Tessuto Residenziale della densificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

La zona "Tessuto Residenziale della densificazione" è descritto agli art. 31 e 32 delle NTA del Piano delle Regole.

Il tessuto della densificazione comprende segmenti del sistema insediativo urbano e periurbano a carattere prevalentemente residenziale. Vi è una densità relativamente bassa, con tipologie edificate prevalentemente mono-bifamigliare e giardini pertinenziali. Nei lotti edificati sono consentiti interventi di recupero edilizio. E' ammesso l'ampliamento e altresì la demolizione-ricostruzione. In questi ultimi due casi i parametri sono:

Indice di edificabilità fondiaria non superiore a $IF = 1mc/1mq$, comprese eventuali preesistenze; Indice di permeabilità $I_p 35\%$; Indice di copertura $I_c 40\%$; Altezza edificio $H =$ altezza edificio preesistente attiguo più elevato e comunque non superiore a 12,50 mt.; $D_c = 5,00$ mt; $D_f =$ come da D.M. 1444/68; $DS = 5,00$ mt salvo diverse indicazioni da tavole grafiche. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT è ammesso un incremento una tantum a 90 mc complessivi, perseguibile solo a seguito di riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi.

Da segnalare che il mappale ha il vincolo di Tutela del Parco del Ticino essendo interno al perimetro I.C. del parco della Valle del Ticino. Il livello di sensibilità paesistica è medio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto al progetto autorizzato si denotano una serie di difformità. L'abitazione principale nasce nel 1951 e poi ampliata con la PE 81/54. Internamente, nella pratica di ampliamento, dalla rampa di ingresso si accedeva ad un piccolo disimpegno d'ingresso che distribuiva a destra la cucina. Attualmente, questa tramezza a divisione, non è presente e l'ingresso è unito al locale cucina. L'attuale locale soggiorno, originariamente camera da letto, ha due finestre una verso la rampa di accesso e la seconda rivolta verso la via S. Pellico. Va precisato che quest'ultima finestra non era prevista nel 1955, era presente solo la nicchia come abitualmente si usava in quegli anni. Dal locale soggiorno, si accede poi alla scala che conduce al piano sottotetto. La porta non è



indicata nelle tavole grafiche del 1955. Va inoltre precisato che il tetto, anche della zona di ampliamento, è stato realizzato a falde come da prescrizione data nel 1955 dalla Commissione Edilizia. Il tetto, inoltre, a parere del sottoscritto ha una imposta più alta rispetto a quella di progetto. Non sono presenti quote metriche pertanto non è possibile con certezza indicare la misura, ma proporzionalmente risulta più alto, anche dal fatto che sono presenti delle finestre a nastro lungo lo sviluppo del piano. Tutto il sottotetto risulta quindi accessibile, ma non è rappresentato nè a livello edilizio nè a livello catastale. Il locale cantinato è rappresentato come da progetto, fatto salva la presenza di una finestra a nastro sul lato destro dall'ingresso del locale ed una lieve differenza nelle misure interne del locale al limite delle tolleranze. Esternamente, l'ingresso all'abitazione avviene con una rampa di scale, coperta da una tettoia, quest'ultima non assentita. Il ballatoio d'ingresso si estende lateralmente con un balcone. Sulla tavola del 1955 è presente un segno a matita che identifica questa estensione, tuttavia, a seguito di incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Geom. Finotello in data 13/04/2026, questo segno grafico, non avendo una data apposta, non viene considerato valevole. Questa superficie, così come anche quella dell'intero piano sottotetto, è da considerarsi, da parte del tecnico comunale, come un aumento di Snr. All'interno del cortile è poi presente, a seguito di sopralluogo, un fabbricato accessorio con annesso wc esterno, di cui al presente corpo B della presente perizia è accatastato come box di cui non vi è traccia a livello di autorizzazione edilizia. Sono stati eseguiti diversi accessi atti presso il Comune per verificare la legittimità del fabbricato, con ricerche a partire dalla via, dal nome dei proprietari, dal mappale, partendo dal 1940 (primo anno di registro presso il Comune di Lonate Pozzolo). Sono stati consultati anche i registri dei Condoni Edilizi, tuttavia tale fabbricato non è stato ritrovato. Una ulteriore indagine è stata effettuata a livello catastale ricercando la prima scheda d'impianto con appuntamento specifico presso il catasto di Varese effettuato il 09/04/2026. In tal frangente, è stata recuperata la prima scheda d'impianto del 1957 in cui veniva rappresentato, con schizzo a mano, il fabbricato accessorio e relativo wc. Sempre dopo consultazione con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lonate Pozzolo Geom. Finotello, anche per analogia di casi analoghi capitati, questa rappresentazione a mano libera deve intendersi come il sopralluogo effettuato dall'agenzia delle entrate, che ha accertato la presenza di un fabbricato per applicare successivamente una rendita catastale, ma tuttavia questa rappresentazione, seppur testimoniando l'esistenza di un fabbricato, non lo rende lecito, in quanto manchevole di titolo edilizio. Seguito disamina della casistica, il tecnico comunale ritiene il fabbricato accessorio abusivo e non sanabile per una serie di motivazioni: non possibilità di ottenere la doppia conformità anche a livello di compatibilità paesaggistica essendo in area vincolata dal Parco del Ticino, edificio a confine, non esistenza di ulteriore volumetria, ecc. Medesime considerazioni devono essere fatte sia per la tettoia esterna addossata al fabbricato accessorio, tra l'altro con copertura in eternit che dovrà essere smaltita, sia per la tettoia in legno ad uso box realizzata senza alcun titolo edilizio, così come confermato dallo stesso esecutato in sede di sopralluogo. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per procedere a sanare l'immobile deve essere prima depositata una pratica di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per le difformità esterne. Successivamente, all'approvazione, può essere depositata una pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria che prevederà la sistemazione sia delle difformità esterne sia di quelle interne all'abitazione principale. Contestualmente verrà indicata la demolizione integrale dei 2 fabbricati accessori (il corpo B accatastato come box + wc e la tettoia in legno realizzata senza alcun titolo edilizio). Quanto agli oneri da versare per la sanatoria, oltre alle oblazioni per l'aspetto paesaggistico ed edilizio, dovrà essere considerata anche la quota di SNR aggiuntiva data dal balcone sul lato ingresso e il piano sottotetto moltiplicata per due come valore di sanzione. Per il calcolo della Snr, si è proceduto a verificare con la tabella del DM 10/05/77 il valore del contributo del costo di costruzione, dato dalla differenza tra lo stato assentito e lo stato rilevato. Il valore ricavato andrà moltiplicato per due come oblazione. Dovrà poi essere prevista una perizia statica da allegare alla sanatoria per le modifiche strutturali come il balcone, scala, ecc. Infine, in merito alle demolizioni dei fabbricati esistenti non



assentiti si è effettuato un calcolo del volume ed applicato il prezzo di smaltimento medio di mercato. La tettoia in legno è circa 27 mq con 6 pilastri in legno. Si quantifica in 2.000 € forfettari la rimozione e smaltimento. Il fabbricato accessorio anch'esso di circa 27 mq con altezza interna di 3.30 mt, ha una volumetria di circa 90 mc, considerando anche la quota del sottotetto si può arrotondare a circa 110 mc, con un prezzo medio di mercato di circa 30 €/mc si ottiene 3.300 €, a cui va aggiunto lo smaltimento eternit della tettoia esterna di circa 7 mq che per superfici di piccole dimensioni, solitamente fino a 15 mq si ha un valore attorno ai 1.500 €.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Accertamento di compatibilità paesaggistica a cura di tecnico abilitato: €2.000,00
- PdC in Sanatoria a cura di tecnico abilitato: €2.500,00
- Perizia statica a cura di tecnico iscritto ad Albo: €2.500,00
- Oblazione pratica paesaggistica e diritti di segreteria (stimati): €1.200,00
- Oblazione sanatoria diffomrità rilevate e diritti di segreteria (stimati): €1.200,00
- Oblazione per contributo costo di costruzione snr aggiuntiva: €5.310,00
- Demolizione e smaltimento tettoia in legno abusiva. Valore a corpo: €2.000,00
- Demolizione e smaltimento fabbricato accessorio corpo B e wc. Valore a corpo: €3.300,00
- Smaltimento copertura in eternit relativa alla tettoia esterna. Valore a corpo: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità rilevate sono sostanzialmente le medesime di quelle riscontrate a livello edilizio a parte alcune variazioni già indicate nelle attuali planimetrie: presenza già del balcone verso la zona cucina, doppia finestra nel locale soggiorno. In ogni caso a seguito della sanatoria edilizia dovrà essere riaggiornata la situazione catastale che comporterà anche la rimozione del corpo B accessorio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: alla conclusione dell'iter edilizio relativo alla sanatoria si dovrà procedere anche all'aggiornamento della situazione catastale. Dato che si prevede la demolizione della tettoia in legno (attualmente non inserita in mappa) e del fabbricato accessorio con wc, inserito in mappa ed in planimetria, si dovrà dapprima procedere ad un tipo mappale per demolizione e successivamente all'aggiornamento della scheda catastale dell'abitazione con la soppressione della scheda relativa al corpo B accessorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di tipo mappale per demolizione a cura di tecnico abilitato: €800,00
- Diritti di segreteria per presentazione tipo mappale e richiesta di mappa: €100,00
- Redazione di scheda catastale per abitazione (seminterrato, terra, sottotetto) a cura di tecnico abilitato: €350,00
- Diritti di segreteria di presentazione di 1 scheda catastale: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: almeno 120 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



BENI IN LONATE POZZOLO VIA S. PELLICO 11

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a LONATE POZZOLO Via S. Pellico 11, della superficie commerciale di **147,49** mq per la quota di:

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

I beni oggetto di valutazione riguardano una villetta indipendente con retrostante fabbricato accatastato come box, ma adibito attualmente in parte ad sgombero/ripostiglio in parte a locale cucina di servizio. I locali abitabili sono tutti concentrati a piano terra. E' presente una scala interna (nei pressi del soggiorno) che conduce alla cantina al piano seminterrato ed al sottotetto che è lasciato al rustico con la presenza unicamente della caldaia. Esternamente è presente un giardino che ruota su tutti i lati del fabbricato residenziale. Nella zona retrostante è presente un secondo piccolo fabbricato che per quanto a destinazione d'uso box, come indicato a livello catastale, è attualmente adibito a locale accessorio/cucina di servizio. Addossato a questo fabbricato secondario è collocato un wc esterno ed una tettoia (non accatastata). Sempre nel giardino, fronte ingresso carraio, è presente una seconda grande tettoia chiusa su tre lati destinata a ricovero auto, anch'essa non accatastata. Nel complesso esternamente l'abitazione pare in buono stato, tuttavia, ad un esame più approfondito si evidenziano problemi di manutenzione piuttosto importanti. Vi è presenza di infiltrazioni d'acqua dalla copertura che interessa principalmente la zona sottostante del locale bagno, con formazione di grandi macchie di muffa. Accedendo al piano sottotetto si verifica che la copertura non è in buono stato e necessita di ampia revisione. La tettoia esterna addossata al fabbricato accessorio è costituita da manto in eternit che deve essere smaltito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, -1, ha un'altezza interna di varia. cantina 2,20 mt, pt 3,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7994 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 244,28 Euro, indirizzo catastale: VIA S. PELLICO n. 11 , piano: T-S1, intesta [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso mapp.le 8012; affaccio verso a.u.i. di stessa proprietà sub. 2 e verso mapp.le 8648; affaccio verso mapp.le 8010; affaccio su strada Via S. Pellico. Presente vano accessorio con i seguenti confini a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 8012, confine con a.u.i. di stessa proprietà sub. 2, affaccio su giardino; affaccio verso abitazione sub. 1 stessa proprietà.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 (con sottotetto) piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1951.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ferno, Busto Arsizio, Vanzaghella, Castano Primo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Valle del Ticino con il belvedere di Tornavento e la diga del Panperduto.



SERVIZI

centro sportivo
negozi al dettaglio
scuola elementare
spazi verde
supermercato



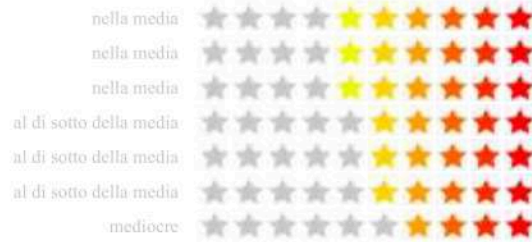
COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione riguardano una villetta indipendente con giardino e retrostante fabbricato accatastato come box e wc, ma di fatto ad uso di sgombero/ripostiglio. L'accesso all'abitazione avviene dalla Via S. Pellico sia tramite cancello pedonale sia tramite cancello carraio. I locali di abitazione si trovano rialzati rispetto alla quota zero accedendo attraverso una breve rampa di scale e corridoio esterno. Dalla porta principale si accede direttamente al locale cucina. Rispetto alla scheda catastale che indicava un disimpegno di ingresso con cucina in locale separato, è stata rimossa la parete a divisione realizzando una cucina di più ampia dimensione. La modifica non è stata dichiarata a livello edilizio come testimoniato dallo stesso esecutato. Dall'ingresso, e quindi dal locale cucina, si accede a due camere da letto, un locale bagno e un soggiorno/pranzo. Le camere da letto sono ampie, entrambe matrimoniali. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca d'angolo. In questo locale sono evidenti le infiltrazioni dalla copertura con presenza di macchie di muffa molto estese sia sulle pareti che sul plafone. Dalla zona d'ingresso si accede alla rampa di scale che conduce al piano seminterrato destinato a cantina. Attualmente in questo piano sono posizionati due letti singoli, adibendo all'uso del locale quindi a camera da letto. Tuttavia, per altezze e parametri edilizi, tale locale non ha caratteristiche di vano abitabile per permanenza di persone (SU) e dovrà essere utilizzato unicamente come cantina. Sempre dal locale soggiorno/pranzo si può accedere ad una seconda rampa di scale, posizionata sopra quella che conduce al piano seminterrato, e che conduce al piano sottotetto. Questo spazio, attualmente è lasciato al rustico ad uso solaio con la presenza della caldaia. Esternamente un giardino gira intorno a tutti i lati. E' presente, legata alla scheda catastale dell'abitazione, un piccolo fabbricato accessorio dedicato a wc addossato ad un secondo fabbricato, qui descritto come corpo B. A livello di dotazioni tutti i locali hanno pavimento in piastrelle di ceramica colore chiaro. Il locale bagno differisce per colori che vanno sui toni dell'azzurro sia per pavimenti sia per rivestimenti. I serramenti esterni sono in legno con vetro doppia camera e tapparelle in legno manuali. I serramenti interni sono, invece, in legno tamburato, tutti a battente, tranne quello di accesso al locale bagno. I caloriferi sono in ghisa a piano terra ed in alluminio al piano interrato. E' presente un impianto ad aria condizionata con split posizionato sopra la porta d'ingresso. Il locale sottotetto, è lasciato interamente al rustico. Il pavimento è in battuto di cemento non liscio, le pareti perimetrali senza intonaco con mattoni a vista, così come è a vista la struttura di copertura e le tegole senza alcun tipo di isolamento. Il piccolo wc esterno, in corpo distaccato, ha accesso con porta a soffietto. All'interno è presente wc e lavabo. Per quanto riguarda le condizioni manutentive, l'abitazione è sostanzialmente in buono stato. I locali appaiono alla vista ben tenuti anche per quanto riguarda le finiture e le dotazioni. Il piano sottotetto, lasciato al rustico, rende però evidente una



manutenzione da farsi a livello della copertura che permette l'accesso dell'acqua all'interno dei locali, in particolar modo nella zona del bagno. Il locale, invece, al piano seminterrato, è sicuramente con dotazioni originarie, rispetto a quelle del piano terra che sono più recenti. Il locale wc esterno, invece, non ha buone condizioni manutentive. Esternamente il fabbricato ha necessità di qualche opera di manutenzione, anche dovuta all'età della costruzione, così come il giardino e gli spazi esterni sono lasciati incolti e non ben tenuti. Sempre esternamente è presente una grande tettoia in legno, chiusa su tre lati, per il ricovero delle vetture. La copertura di questo fabbricato è con pannelli sandwich isolati. Il fabbricato non risulta accatatastato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura manuale	al di sotto della media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. mediamente in buono stato	nella media	
<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in legno. locali piano seminterrato	mediocre	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>infissi interni</i> : a soffietto realizzati in legno. solo per la porta di accesso wc esterno	scarso	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	molto scarso	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle. ballatoio esterno di accesso	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in legno	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>condizionamento</i> : con diffusori in split conformità: non rilevabile	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	
<i>gas</i> : conformità: non rilevabile	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa e alluminio conformità: non rilevabile	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano terra	92,08	x	100 %	=	92,08
balcone	3,77	x	30 %	=	1,13
scala esterna e accesso	5,98	x	30 %	=	1,79
cantina piano seminterrato	22,47	x	50 %	=	11,24



sottotetto	92,08	x	30 %	=	27,62
terreno fino alla quota dell'abitazione principale 92,08 mq	92,08	x	10 %	=	9,21
terreno quota restante dalla superficie catastale libera	221,09	x	2 %	=	4,42
Totale:	529,55				147,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere a determinare la valutazione economica del bene si è dapprima calcolata la superficie commerciale utilizzando come base il rilievo di massima realizzato con strumentazione laser ed applicando dei coefficienti tratti come riferimento dal DPR 138/98. Per quanto riguarda l'abitazione, ovvero i vani principali posti al terra viene dato un valore pari al 100%, per il balcone e la scala esterna di accesso un valore del 30%. Alla cantina al piano seminterrato è dato un coefficiente pari al 50% in quanto direttamente collegata all'abitazione principale. Per il sottotetto pur essendo direttamente collegato al locale soggiorno sottostante è lasciato totalmente al rustico, con tetto a vista tegole senza alcun isolamento. Viene previsto un coefficiente pari al 30%. Per quanto riguarda il valore del terreno esterno è stato calcolato partendo dalla superficie catastale, che riporta, per il mappale n. 7994, una misura complessiva di 415 mq. A tale valore va sottratto il piano terreno, per determinare la superficie libera, che ammonta a 313,17 mq. Il valore del terreno libero viene calcolato con una aliquota del 10% fino alla misura dei vani principali abitativi e la quota restante per un valore del 2%. A seguito di tali verifiche la superficie commerciale del corpo A residenziale ammonta a 147,49 mq. Una volta determinata la superficie commerciale si è proceduto alla verifica dei valori medi di mercato della zona.

Secondo i valori OMI per ville/villini in normale stato d'uso si ha una forbice tra i 1200 €/mq ed i 1650 €/mq. Per il borsino immobiliare si ha una valutazione molto simile con una forbice da 1145 €/mq a 1718 €/mq. Per la rilevazione prezzi della Camera di Commercio di Varese, ultima pubblicazione 13/11/25 si ha un valore tra i 1400 €/mq ed i 1700 €/mq. Un valore medio è quindi pari a 1.468,83 €/mq. A tale importo pare corretto applicare un coefficiente di riduzione del 25% per la vetustà del fabbricato e per le condizioni visionate, che sebbene in buono stato, vi sono delle chiare opere di manutenzione straordinaria da effettuare in particolar modo sulla copertura che genera fenomeni infiltrativi nei locali sottostanti. Un valore di mercato si attesta quindi su 1101.62 €/mq.

Per verificare altri parametri sono stati ricercati anche immobili simili in vendita nella zona. Si individuano in particolare 9 immobili: Immobile 1 di 90 mq per 115.000 € ovvero 1.277,78 €/mq; Immobile 2 di 71 mq per 129.000 € ovvero 1.816,90 €/mq; Immobile 3 (all'asta) di 142 mq per 52.800 € ovvero 371,83 €/mq; Immobile 4 di 89 mq per 85.000 € ovvero 955,06 €/mq; Immobile 5 di 65 mq per 115.000 € ovvero 1.769,23 €/mq; Immobile 6 di 110 mq per 175.000 € ovvero 1.590,90 €/mq; Immobile 7 di 85 mq per 205.000 € ovvero 2.411,76 €/mq; Immobile 8 di 478 mq per 400.000 € ovvero 836,82 €/mq; Immobile 9 di 48 mq per 44.000 € ovvero 916,67 €/mq; Si denota che, a parte eccezioni relative a ville sostanzialmente ristrutturate di recente, che non vengono considerate, il valore medio di vendita è attorno ai 1.327,43 €/mq. Considerando i 2 valori identificati (valore ricavato dagli osservatori ed il valore desunto dal coefficiente di vetustà e stato d'uso su immobili in vendita nella zona) si ha un valore medio di 1.214,53 €/mq che si ritiene congruo applicare. Pertanto l'abitazione, corpo A ammonta a 179.131,03 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ferno, Busto Arsizio, Vanzaghella, Castano Primo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Valle del Ticino con il belvedere di Tornavento e la diga del Panperduto.

SERVIZI

centro sportivo	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
scuola elementare	nella media	
spazi verde	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 10 km	al di sopra della media	
--------------------------------	-------------------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, accatastato a box, è posizionato internamente al giardino, nella parte retrostante del fabbricato abitativo. Tuttavia, in sede di sopralluogo, si è verificato che detto fabbricato ha uso differente come unico locale accessorio di servizio ed utilizzato quand'anche come locale di cucina di servizio. Non è presente un accesso ampio per l'ingresso delle vetture, ma una porta a battente normale. Il pavimento interno è in piastrelle di ceramica colore chiaro. Sono presenti anche dei serramenti esterni a battente in legno con vetro singolo.

Lo stato di manutenzione è mediocre. Sono evidenti delle perdite dalla copertura, in particolare al centro del soffitto. Esternamente, è presente anche una tetteria, anch'essa non dichiarata a livello catastale, con copertura in lastre di eternit che devono essere oggetto di rimozione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lastre di alluminio	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
edificio accessorio	27,44	x	0 %	=	0,00
Totale:	27,44				0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

l'edificio non ha alcun valore, in quanto come si evince dalle analisi di conformità edilizia ed a seguito di appuntamenti specifici effettuati sia con l'ufficio catastale sia con l'ufficio tecnico nella persona del Responsabile Geom. Finotello, anche per analogia di casi simili, il fabbricato è esistente unicamente da un punto di vista fiscale (catastale). Non vi è alcun titolo edilizio che lo renda legittimo. Allo stato attuale non ha le caratteristiche per essere sanato essendo costruito a confine (mancato rispetto delle distanze), non ha le caratteristiche di un box e pertanto genera una volumetria che allo stato attuale non sarebbe realizzabile, a livello di compatibilità paesaggistica per il vincolo del Parco del Ticino, non ha possibilità edificatoria. Per tutte queste ragioni deve essere demolito e quindi considerato come privo di valore economico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per procedere a determinare la valutazione economica del bene si è dapprima calcolata la superficie commerciale utilizzando come base il rilievo di massima realizzato con strumentazione laser ed applicando dei coefficienti tratti come riferimento dal DPR 138/98. Per quanto riguarda l'abitazione, ovvero i vani principali posti al terra viene dato un valore pari al 100%, per il balcone e la scala esterna di accesso un valore del 30%. Alla cantina al piano seminterrato è dato un coefficiente pari al 50% in quanto direttamente collegata all'abitazione principale. Per il sottotetto pur essendo direttamente collegato al locale soggiorno sottostante è lasciato totalmente al rustico, con tetto a vista tegole senza alcun isolamento. Viene previsto un coefficiente pari al 30%. Per quanto riguarda il valore del terreno esterno è stato calcolato partendo dalla superficie catastale, che riporta, per il mappale n. 7994, una misura complessiva di 415 mq. A tale valore va sottratto il piano terreno, per determinare la superficie libera, che ammonta a 313,17 mq. Il valore del terreno libero viene calcolato con una aliquota del 10% fino alla misura dei vani principali abitativi e la quota restante per un valore del 2%. A seguito di tali verifiche la superficie commerciale del corpo A residenziale ammonta a 147,49 mq. Una volta determinata la superficie commerciale si è proceduto alla verifica dei valori medi di mercato della zona.

Per quanto riguarda il Corpo B, ovvero il locale accessorio con destinazione d'uso catastale a box, verrà dato un valore economico pari a 0. in quanto, anche a seguito degli incontri sia presso il Catasto sia presso l'Ufficio Tecnico, tale fabbricato non è sanabile e pertanto deve essere rimosso.



Tornando al Corpo, A, abitazione principale, una volta determinata la superficie commerciale è stato ricercato un valore medio di mercato si tramite gli Osservatori di mercato (OMI, Borsino Immobiliare, Camera di Commercio) sia tramite ricerche di immobili residenziali in vendita. Considerando i 2 valori medi identificati (valore ricavato dagli osservatori ed il valore desunto dal coefficiente di vetustà e stato d'uso su immobili in vendita nella zona) si ha un valore medio di 1.214,53 €/mq che si ritiene congruo applicare. Pertanto l'abitazione, corpo A ammonta a 179.131,03 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Lonate Pozzolo, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 1° semestre 2025 - Borsino Immobiliare - Prezzi Immobili della Camera di Commercio di Varese, ultima pubblicazione 13/11/2025, ed inoltre: Immobili in vendita e siti di compravendite immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	147,49	0,00	179.131,03	179.131,03
B	box doppio	0,00	0,00	0,00	0,00
				179.131,03 €	179.131,03 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 22.830,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 156.301,03**

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: **€. 156.301,03**

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): **€. 7.815,05**



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:	€. 148.485,98

data 28/04/2026

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

