TRIBUNALE DI VARESE

Tradate, 13 maggio 2026

Giudice dell'esecuzione: **Dott. Giacomo Puricelli**

Reg. Esecuzioni Imm.ri n° 160/2023

BPER BANCA S.P.A.
CREDITORE PROCEDENTE

con l'Avvocato Luca CANDIANI

CONTRO

[redacted]
DEBITORE ESECUTATO

Esperto alla stima: Geom. Domenico Davanzo
e-mail: davanzo@s-mad.it
PEC: domenico.davanzo@geopec.it

INDICE SINTETICO

1. **Dati Catastali**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Categoria: Abitazione di tipo economico [A3]
   Dati Catastali: foglio 7, mappale 1885, sub. 501
   Corpo: B
   Categoria: Box (C/6)
   Dati Catastali: foglio 7, mappale 1885, sub. 4
   Corpo: C
   Categoria: Deposito (C/2)
   Dati Catastali: foglio 7, mappale 1885, sub. 5

2. **Possesso**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Possesso: Al momento del sopralluogo occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia
   Corpo: B
   Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzato dall'esecutato e dalla propria famiglia
   Corpo: C
   Possesso: Al momento del sopralluogo utilizzato dall'esecutato e dalla propria famiglia

3. **Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: no

4. **Creditori Iscritti**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Creditore Procedente: Bper Banca S.p.a.
   Creditori Iscritti: nessuno
   Corpo: B
   Creditore Procedente: Bper Banca S.p.a.
   Creditori Iscritti: nessuno
   Corpo: C
   Creditore Procedente: Bper Banca S.p.a.
   Creditori Iscritti: nessuno

5. **Comproprietari non esecutati**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Comproprietari non esecutati: nessuno
   Corpo: B
   Comproprietari non esecutati: nessuno
   Corpo: C
   Comproprietari non esecutati: nessuno

6. **Misure Penali**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
   Corpo: B
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.
   Corpo: C
   Misure Penali: nulla risultante dai RR.II.

7. **Continuità delle trascrizioni**
   Bene: via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050
   Lotto: 001
   Corpo: A
   Continuità delle trascrizioni: si
   Corpo: B
   Continuità delle trascrizioni: si
   Corpo: C
   Continuità delle trascrizioni: si

Beni in Lonate Ceppino
Lotto 001
Via A. De Gasperi n. 11 – Lonate Ceppino - 21050

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

1 – Identificazione dei beni oggetto della vendita.

La puntuale descrizione catastale degli immobili, desumibile dall'atto di pignoramento, è quella di seguito indicata; si procede alla verifica della corrispondenza dei dati rilevati con quelli indicati negli atti.

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale (corpo A) con annesso box pertinenziale (corpo B) e locale deposito (corpo C), oltre all'area di pertinenza esclusiva.
Nonostante i beni oggetto di pignoramento siano tre, a mio parere, non è opportuno, salvo diversa determinazione dell'Ill.mo Sig. Giudice, suddividere il compendio immobiliare in più lotti, in quanto se ne ridurrebbe sensibilmente il valore complessivo.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo economico (A/3) sita in Lonate Ceppino via A. De Gasperi n. 11

Unità immobiliare posta al piano seminterrato, terra e primo.
Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato:
_ al piano seminterrato da locali accessori (cantine, ripostigli, locale caldaia);
_ al piano terra da quattro locali (di cui uno con angolo cottura), cucina, quattro disimpegni, due bagni ed un terrazzo;
_ al piano primo da un locale accessorio non residenziale open space, un bagno, un ripostiglio e due sottotetti.
Trattasi di fatto di due unità immobiliari abitative.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] proprietario per 1/1 - C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Bper Banca S.p.a.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted]- proprietario per 1/1 - C.F. [redacted].

Descrizione:

Comune di Lonate Ceppino

Abitazione di tipo economico: fg. 7 mapp. 1885 sub. 501 - categoria A/3, classe 5, vani 13, sup. catastale 240 mq, sup. escluse aree scoperte 240 mq - rendita € 704,96 – via A. De Gasperi n. 11 piano S1-T-1

Dati derivanti da:

_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

_ variazione del 10/04/2015 pratica n. VA0061064 in atti dal 10/04/2015 variazione di classamento (n. 29689.1/2015);

_ variazione del 10/04/2014 in atti dal 10/04/2014 fusione (n. 10193.1/2014); precedentemente fg. 7, mappale 1885, sub. 1, 2, 3;

Coerenze:

da nord in senso orario: mappale 1887, mappale 2067, mappale 1886, via A. De Gasperi.

Identificativo corpo: B

Box (C/6) sito in Lonate Ceppino via A. De Gasperi n. 11

Unità immobiliare posta al piano interrato.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, da un locale adibito a box di dimensioni sufficienti al parcamento di quattro vetture disposte due davanti e due dietro.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] proprietario per 1/1 - C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Bper Banca S.p.a.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/1 - C.F. [redacted].

Descrizione:

Comune di Lonate Ceppino

Box: fg. 7 mapp. 1885 sub. 4 - categoria C/6, classe 8, consistenza 76 mq, sup. catastale 84 mq - rendita € 117,75 – via A. De Gasperi n. 11 piano S1

Dati derivanti da:

_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

_ variazione toponomastica del 14/10/2011 pratica n. VA0439453 in atti dal 14/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 220315.1/2011);

_ variazione del 31/03/2009 pratica n. VA0100416 in atti dal 31/03/2009 variazione di classamento (n. 10334.1/2009);

_ costituzione del 05/05/2008 pratica n. VA0138888 in atti dal 05/05/2008 costituzione (n. 1555.1/2008).

Coerenze:

da nord in senso orario: mappale 1887, mappale 2067, mappale 1886, via A. De Gasperi.

Identificativo corpo: C

Deposito (C/2) sito in Lonate Ceppino via A. De Gasperi n. 11

Unità immobiliare posta al piano terra.

Composta, con riferimento al sopralluogo effettuato, da un ampio locale adibito a deposito e da un minore locale adibito a ripostiglio.

Quota e tipologia del diritto:

- [redacted] proprietario per 1/1 - C.F. [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

Pignoramento: quota di 1/1 a favore di Bper Banca S.p.a.

Identificato a Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - proprietario per 1/1 - C.F. [redacted].

Descrizione:

Comune di Lonate Ceppino

Box: fg. 7 mapp. 1885 sub. 5 - categoria C/2, classe 8, consistenza 55 mq, sup. catastale 48 mq - rendita € 59,65 – via A. De Gasperi n. 11 piano T

Dati derivanti da:

_ variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;

_ variazione toponomastica del 14/10/2011 pratica n. VA0439453 in atti dal 14/10/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 220315.1/2011);

_ variazione del 31/03/2009 pratica n. VA0100416 in atti dal 31/03/2009 variazione di classamento (n. 10334.1/2009);

_ costituzione del 05/05/2008 pratica n. VA0138888 in atti dal 05/05/2008 costituzione (n. 1555.1/2008).

Coerenze:

da nord in senso orario: mappale 1887, mappale 2067, mappale 1886, via A. De Gasperi.

I dati rilevati corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento per quanto riguarda l'identificazione dei beni in oggetto.

2 – Descrizione sommaria.

Caratteristiche zona:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Lonate Ceppino in via A. De Gasperi n. 11.

Lonate Ceppino è un comune in provincia di Varese di circa 5.000 abitanti, posto a 14 Km da Varese e 40 km da Milano, nei pressi della Statale Varesina. E' situato sul lato sinistro del fiume Olona, a breve distanza dalla pineta di Appiano Gentile, e confina con i comuni di Venegono Inferiore, Tradate, Cairate, Castelseprio e Gornate Olona.

Principali collegamenti pubblici:

I collegamenti stradali risultano agevoli, grazie alla presenza di due importanti arterie di traffico, la strada statale n. 233 Varesina, a 2 km, e la statale n. 341 Gallaratese, a 8 km dal centro abitato. Il casello di Solbiate, inoltre, a soli 7 km, permette l'accesso all'autostrada A8 Milano-Varese. La stazione di riferimento è posta nel limitrofo comune di Tradate, a 3 km di distanza, che permette il collegamento con Varese e Milano tramite due stazioni delle Ferrovie Nord Milano, una in Tradate e una in località Abbiate Guazzone (sezione censuaria di Tradate).

L'aeroporto più vicino è quello di Milano/Malpensa posto a 15 km e raggiungibile in mezz'ora, mentre quello di Milano Linate dista circa 45 km.

Servizi offerti dalla zona:

Il comune di Lonate Ceppino risulta dotato di un livello di servizi primari complessivamente buono, comprendente offerta scolastica fino alla scuola secondaria di primo grado, presenza di servizi socio-assistenziali e sanitari di base, disponibilità di strutture culturali e sportive, alcune attività commerciali e direzionali (negozi al dettaglio, poste). Per ogni ulteriore necessità ci si può recare nei comuni limitrofi.

3 – Stato di possesso.

Dopo aver esaminato gli atti e i documenti di causa, unitamente all'Istituto Vendite Giudiziarie – G.I.V.G. di Varese nominato quale Custode Giudiziario, in data 11 marzo 2024 si è proceduti al sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa in cui si sono svolte tutte le operazioni peritali necessarie (vedasi verbale allegato M).

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare adibita ad abitazione è risultata occupata dall'esecutato Sig. [redacted] e dalla sua famiglia (moglie e n. 2 figli maggiorenni).

Il box identificato con il corpo "B" ed il deposito identificato con il corpo "C" sono utilizzati dall'esecutato Sig. [redacted] e dalla propria famiglia.

Pertanto i beni oggetto di pignoramento possono considerarsi "liberi al decreto di trasferimento".

4 – Vincoli ed oneri giuridici

Dalla documentazione allegata agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica presso l'Agenzia delle Entrate di Varese, si riporta quanto segue:

4.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: negativo;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: negativo;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: negativo;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.): nella scrittura privata in autentica Dr. Carlo de Mojana di Cologna rep. 768 del 26.05.1968 è contenuto il seguente patto speciale: "lungo tutto il lato di

tramontana del terreno in contratto la Parte Acquirente abbandonerà a strada una striscia di terreno della costante larghezza di metri tre, che rimarrà assoggettata alla reciproca servitù di transito, sia pedonale che con qualsiasi compatibile mezzo, anche meccanico, a favore del fondo venduto e della residua proprietà del Venditore. In detta strada potranno essere altresì posate tubazioni e condutture per servizi di pubblica utilità (telefono, gas, fognature, energia elettrica ed altro) al servizio degli aventi diritto al transito, purchè il tutto sia eseguito a perfetta regola d'arte e senza alcuna modifica del piano stradale. Su detta strada è vietata la sosta di autoveicoli e il deposito di materiale. La formazione, conservazione e manutenzione della strada sono a carico degli utenti della strada stessa in proporzione delle singole superfici delle loro proprietà".

4.2 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento del decreto di trasferimento a cura e spese della procedura:

- iscrizioni ipotecarie:
  - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 13/05/1969, rep. 5688/1709, a rogito notaio Dott. Clemente Annoni di Gallarate, iscritta a Varese in data 19/05/1969 ai n. 4468/302, a favore di "Credito Fondiario Cassa di Risparmio delle Prov. Lombarde" e contro "[redacted]"; ipoteca gravante sul terreno all'epoca identificato in Comune di Lonate Ceppino con il mappale 1885. Ipoteca scaduta.
    Importo capitale £ 5.000.000,00
    Importo complessivo £ 7.000.000,00
    Tasso interesse annuo 5 %
    Durata anni 20
  - ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano in data 01/12/2022, rep. 3111, iscritta a Varese in data 02/05/2023 ai n. 8909/1178, a favore di "Bper Banca S.p.a." e contro

"[redacted]" per la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente.

Importo capitale € 30.305,02

Importo complessivo € 31.000,00

- pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli:
  - verbale di pignoramento immobili in data 06/09/2023 rep. 2737, trascritto a Varese in data 02/10/2023 ai n. 19120/13683 a favore di "Bper Banca S.p.a." e contro il Sig. "[redacted]" per la quota di 1/1 delle unità immobiliari oggetto della presente.

    Al quadro D della nota è precisato quanto segue: "precetto notificato per l'importo di € 30.305,02 oltre interessi e spese".

4.3 – Verifiche presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale.

In data 20 febbraio 2024, si è provveduto ad effettuare la verifica dell'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Varese a carico del Sig. [redacted]; la verifica ha dato esito negativo.

5 – Altre informazioni per l'acquirente.

Spese condominiali

Le unità immobiliari pignorate non fanno parte di un complesso condominiale, pertanto non sono presenti spese condominiali.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: non possibile

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Attestato di Prestazione Energetica:

E' stata effettuata la ricerca degli identificativi dell'unità immobiliare destinata ad abitazione presso il Catasto Energetico Regionale (CEER), dal quale è emerso che l'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

6 – Provenienza.

I beni pignorati sono pervenuti in capo al soggetto debitore, per la quota di competenza, come di seguito specificato:

corpo: A – B - C

- ante ventennio, il terreno di cui al mappale 1885/a (sup. mq 1.000) su cui successivamente è stato edificato il fabbricato oggetto della presente, era di piena proprietà del Sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted], in forza di atto di compravendita del 26/05/1968 a rogito Notaio Dott. Carlo De Mojana, rep. 768, trascritto presso la Conservatoria di Varese il 14/06/1968 ai n. 5394/4610;
- a seguito di successione in morte di [redacted] (come sopra generalizzato) apertasi in data 17/01/2008, registrata a Varese in data 12/01/2009 al n. 15 volume 2009, trascritta a Varese in data 06/03/2009 ai n. 4027/2590, le unità immobiliari edificate sul mappale 1885 vengono assegnate per la quota di ½ cadauno alla moglie Sig.ra [redacted] nata il [redacted] a [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted] e al figlio Sig. [redacted] nato il [redacted] a [redacted] ([redacted]) C.F. [redacted]; con sentenza dichiarativa della qualità di erede del Tribunale di Varese del 08/07/20025 repertorio 746/2025, trascritta a Varese in data 01/09/2025 ai n. 17124/12612, il Tribunale accerta e dichiara che [redacted] è erede puro e semplice di [redacted] e [redacted];
- successivamente in virtù di successione in morte di [redacted] (come sopra generalizzata) apertasi in data 26/08/2013, registrata a Varese in data 07/08/2014 al n. 1551 volume 9990, trascritta a Varese in data 02/12/2015 ai n. 17230/11898, la quota di ½ di proprietà delle unità immobiliari edificate sul mappale 1885 intestate alla de cuius vengono assegnate al figlio Sig. [redacted] (come sopra generalizzato); con sentenza dichiarativa della qualità di erede del Tribunale di Varese

del 08/07/20025 repertorio 3479/2025, trascritta a Varese in data 01/09/2025 ai n. 17125/12613, il Tribunale accerta e dichiara che [redacted] è erede puro e semplice di [redacted] e [redacted].

7 – Accertamenti di conformità Urbanistico – Edilizia e Catastale.

Conformità urbanistico-edilizia:

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Lonate Ceppino, per il compendio immobiliare sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta n. 7/1968 rilasciato dal Comune di Lonate Ceppino in data 08/03/1968 per costruzione casa d'abitazione e recinzione; in riferimento a tale pratica in data 06/11/1968 il Comune di Lonate Ceppino ha autorizzato l'abitabilità della casa;
- Licenza Edilizia n. 13/74 rilasciata dal Comune di Lonate Ceppino in data 15/03/1974 per realizzazione recinzione con accesso carraio;
- Concessione Edilizia n. 18/81 rilasciata dal Comune di Lonate Ceppino in data 24/02/1981 per ristrutturazione e ampliamento di tettoia esistente ad uso ricovero automezzi;
- Denuncia di Inizio Attività n. 14/00 presentata al Comune di Lonate Ceppino in data 04/05/2000 per ristrutturazione con piccolo ampliamento della casa unifamiliare esistente con la realizzazione di due alloggi; in riferimento a tale pratica in data 05/08/2008 è stata presentata la domanda di certificato di agibilità;
- Denuncia di Inizio Attività n. 11/08 presentata al Comune di Lonate Ceppino in data 22/02/2008 per modifiche interne in alloggi esistenti.

Dai documenti reperiti, e dal sopralluogo effettuato, si evince che tutte le unità immobiliari che costituiscono il compendio immobiliare sono **urbanisticamente non conformi** a quanto depositato presso il Comune di Lonate Ceppino. Sono urbanisticamente non conformi in quanto:

_ all'unità abitativa (sub. 501) sono state apportate alcune modifiche interne al piano seminterrato (posizione diversa del tavolato divisorio tra locale

caldaia e rustico) e al piano primo (non realizzazione di alcuni tavolati); al piano seminterrato è stata chiusa la finestra del locale rustico fronte est; il portico del piano seminterrato è stato realizzato con anche un pilastro centrale; realizzazione di velux in un locale del piano primo. Alcuni locali sono utilizzati in modo diverso rispetto alla loro destinazione autorizzata (bagni al piano seminterrato e primo, cucina al piano seminterrato);

_ il box (sub. 4), completamente interrato, è stato realizzato senza provvedimento autorizzativo ed in difformità rispetto alla pratica edilizia depositata (C.E. 18/81); la realizzazione di un box di questa natura, per le norme contenute nel P.G.T. vigente nel Comune di Lonate Ceppino, non comporta aumento di volume urbanistico;

_ il deposito (sub. 5) è stato realizzato in difformità rispetto alla pratica edilizia depositata (C.E. 18/81) in quanto la stessa prevedeva una tettoia aperta; la parziale chiusura perimetrale che comporta la realizzazione di una porzione di edificio accessorio, con caratteristiche come quelle dell'edificio in oggetto, per le norme contenute nel P.G.T. vigente nel Comune di Lonate Ceppino, non comporta aumento di volume urbanistico.

In riferimento al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente nel Comune di Lonate Ceppino, l'edificio oggetto della presente non è sottoposto a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1497/39) (vedasi allegato F – stralcio tavola A8 tavola dei vincoli).

Conformità catastale:

L'unità immobiliare "box" identificata dal mappale 1885 sub. 4 e l'unità immobiliare "deposito" identificata dal mappale 1885 sub. 5 sono **catastalmente conformi** a quanto presente in banca dati catastale, mentre l'unità immobiliare "abitazione" identificata dal mappale 1885 sub. 501 è **catastalmente non conforme** a quanto depositato in banca dati catastale, in quanto sono presenti due diverse unità immobiliari abitative e l'attuale scheda non rappresenta la condizione dell'effettivamente eseguito.

Regolarizzazione urbanistica:

Il compendio immobiliare in oggetto è regolarizzabile mediante presentazione di PDC in sanatoria o titolo equipollente, per la quale è prevista una sanzione amministrativa minima di € 1.032,00 per l'unità immobiliare abitativa e di ipotizzabili € 1.032,00 per l'edificio accessorio che comprende box e deposito.

Per l'intervento stimo costi professionali per € 4.500,00, così sommariamente divisibili: rilievo € 2.000,00, pratica di sanatoria € 2.500,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

A questi costi va sommato il costo dell'intervento di rimozione per riportare alcuni locali alle destinazioni autorizzate, intervento che consiste nel rimuovere gli attacchi della cucina presenti nel locale ripostiglio al piano seminterrato, nel rimuovere i sanitari presenti nei due locali al piano seminterrato ed in quello al piano primo utilizzati quale bagno/wc; intervento che stimo forfettariamente in € 2.000,00 (oltre all'IVA di legge).

Il costo complessivo della sanatoria, compresa la sanzione, e dell'intervento di rimozione può essere stimato in € 8.564,00 oltre a bolli, diritti ed oneri di legge.

Regolarizzazione catastale: per l'aggiornamento della scheda catastale dell'unità abitativa di cui al sub. 501 (corpo A) che va soppressa e divisa in due distinte unità immobiliari abitative stimo costi professionali per € 1.200,00, oltre a bolli, diritti ed oneri di legge

8 – Descrizione.

(abitazione di cui al corpo "A" identificata dal mappale 1855 sub. 501 + box di cui al corpo "B" identificato dal mappale 1855 sub. 4 + deposito di cui al corpo "C" identificato dal mappale 1855 sub. 5).

Oggetto della presente è sostanzialmente un edificio residenziale, indipendente, suddiviso in due unità immobiliari abitative (una più grande ed una più piccola) con annessi accessori (box e deposito) ed area di

pertinenza di catastali mq 1000, ubicato in Lonate Ceppino, via A. De Gasperi n. 11.

L'accesso pedonale avviene da via A. De Gasperi tramite cancello elettrificato posto in arretramento rispetto alla viabilità; da qui una scala esterna conduce al terrazzo ove è presente l'ingresso all'edificio. L'accesso carraio avviene dall'adiacente via Naviglio Grande tramite cancello elettrificato che conduce anche, tramite scivolo, al box (corpo B) di cui al subalterno 4.

Il fabbricato principale, nel suo insieme, è disposto su tre piani, di cui uno seminterrato e due fuori terra; il piano seminterrato è a destinazione non residenziale (cantine, ripostigli, locale caldaia), il piano terra a destinazione residenziale, ed il piano primo/sottotetto a destinazione non residenziale (ripostigli). L'edificio è stato manutenzionato nel corso degli anni con materiali e finiture ordinarie di buona qualità.

L'edificio accessorio, posto ad est del fabbricato principale, è disposto su due livelli, di cui uno interrato ove è posto il box (corpo B) ed uno fuori terra ove è poso il deposito (corpo C).

L'edificio principale è risultato composto, al momento del sopralluogo:

_ al piano seminterrato da locali accessori (cantine, ripostigli, locale caldaia);

_ al piano terra da quattro locali (di cui uno con angolo cottura), cucina, quattro disimpegni, due bagni (entrambi attrezzati con lavabo, vaso, bidet, piatto doccia) ed un terrazzo;

_ al piano primo da un locale accessorio non residenziale open space, un bagno, un ripostiglio e due sottotetti.

Trattasi di fatto di due unità immobiliari abitative.

L'edificio abitativo ha altezza interna varia al piano seminterrato (alcuni locali h 2,20 m, altri 2,75; il piano terra ha altezza interna pari a m 3,00 ed il piano sottotetto ha tetto a vista con altezza all'imposta pari a m 0,20 e a m 1,20 e al colmo pari a m 2,10.

Il box ha altezza interna variabile con una porzione avente solaio piano pari a m 1,95 e l'altra con tetto a vista che va da 4,10 m a 4,55 m.
Il deposito ha altezza interna variabile con tetto a vista che va da 2,35 m a 2,10 m.

Caratteristiche descrittive (corpo A-abitazione):

Internamente l'unità immobiliare, dal sommario esame a semplice vista, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione; l'edificio è stato manutenzionato nel corso degli anni con materiali e finiture ordinarie di buona qualità.

Plafoni:	intonacati e tinteggiati; i plafoni del locale caldaia e del locale adiacente al piano seminterrato al rustico; il tetto a vista del piano secondo è rivestito con perline in legno
Pareti interne:	intonacate e tinteggiate; in parte rivestite in legno e quelle del locale caldaia e del locale adiacente al piano seminterrato al rustico
Rivestimento:	nei bagni al piano terra rivestimenti in piastrelle di ceramica, sino a circa h 1,40 m (condizioni buone); nella parete attrezzata della cucina rivestimento in piastrelle (condizioni mediocri)
Pavimentaz. interna:	piastrelle in gres porcellanato e parquet (condizioni buone) al piano terra; monocottura al piano seminterrato (condizioni buone); monocottura e parquet (condizioni buone) al piano primo; pedate scala centrale in legno, pedate scala laterale in monocottura
Infissi esterni:	serramenti a battente ed a vasistas in alluminio (condizioni buone) dotati di persiane al piano terra e di inferriate al piano seminterrato
Porte ingresso:	portoncino in legno del tipo blindato (condizioni buone)
Porte interne:	porte in legno e legno/vetro (condizioni buone)

Impianto elettrico:	sottotraccia, frutti Bticino; a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica; dichiarazione di conformità del 14/07/2008 allegata all'agibilità
Impianto idrico:	sottotraccia; alimenta lavello cucine, apparecchi sanitari, lavatrice; certificazioni non rinvenute
Impianto climatizzaz.:	presente a split
Acqua calda sanitaria:	autonomo con caldaia murale a gas posta al piano seminterrato nel locale caldaia; dichiarazione di conformità del 14/07/2008 allegata all'agibilità
Impianto termico:	autonomo con riscaldamento in parte a pannelli radianti ed in parte a caloriferi (piano seminterrato) (condizioni buone); dichiarazione di conformità del 14/07/2008 allegata all'agibilità
Impianto allarme:	presente
TV:	autonomo
Citofono:	presente
Rivestimento facciata:	intonaco (condizioni buone), rivestimento in legno nella parte alta (piano primo) ed in pietra nella parte bassa (piano seminterrato)
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	buono
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	non presente

Caratteristiche descrittive (corpo B-box):

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

Plafoni:	solaio in laterocemento non intonacato
Pareti interne:	cls a vista

Rivestimento:	non presente
Pavimentaz. interna:	battuto di cls (condizioni sufficienti)
Infissi esterni:	non presenti
Porte ingresso:	non presente
Porte interne:	non presenti
Impianto elettrico:	cavi appesi precariamente; a semplice vista "da adeguare", si consiglia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	non presente
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Impianto termico:	non presente
Impianto allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	non presente
Rivestimento facciata:	per la parte fuori terra intonacato e tinteggiato (condizioni buone)
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	sufficiente
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	non presente

Caratteristiche descrittive (corpo C-deposito):

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

Plafoni:	intonacati e tinteggiati
Pareti interne:	intonacate e tinteggiate
Rivestimento:	non presente
Pavimentaz. interna:	battuto di cls (condizioni buone)
Infissi esterni:	serramenti a battente in alluminio (condizioni discrete)

Porte ingresso:	in alluminio del tipo non blindato (condizione discrete)
Porte interne:	non presenti
Impianto elettrico:	a vista con canaline; a semplice vista "a norma", si consiglia tuttavia verifica; certificazioni non rinvenute
Impianto idrico:	non presente
Impianto climatizzaz.:	non presente
Acqua calda sanitaria:	non presente
Impianto termico:	non presente
Impianto allarme:	non presente
TV:	non presente
Citofono:	non presente
Rivestimento facciata:	intonacato e tinteggiato (condizioni buone)
Atrio e parti comuni:	non presente
Portineria:	non presente
Ascensore:	non presente
Stato di conservazione interna del bene:	discreto
Stato di conservazione e manutenzione parti comuni:	non presente

Calcolo della consistenza (corpo A-abitazione e corpo C deposito):

La superficie complessiva lorda dell'unità abitativa posta al piano seminterrato, terra e primo, oltre al locale deposito posto al piano terra, comprese le murature perimetrali, assomma a circa mq 171,50 residenziali, a circa mq 337,70 non residenziali comunicanti (163,80 mq a piano seminterrato e 173,90 mq a piano primo), a circa mq 11,40 a terrazzo comunicante, a circa mq 7,70 a portico non comunicante, a circa mq 64,70 non residenziali non comunicanti (deposito), oltre a mq 1000 di area di pertinenza esclusiva.

superficie locali principali (unità abitativa)	mq 171,50 x 1,00= mq 171,50
superficie non residenziale comunicante	mq 337,70 x 0,50= mq 168,85
terrazzo comunicante	mq 11,40 x 0,30= mq 3,42
portico non comunicante	mq 7,70 x 0,15= mq 1,16
superficie non residenziale non comunic.	mq 64,70 x 0,25= mq 16,18
area scoperta ad uso esclusivo	mq 171,50 x 0,10= mq 17,15
area scoperta ad uso esclusivo	mq 828,50 x 0,02= mq 16,57
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	**= mq 394,83**

9 – Valutazione complessiva del lotto.

9.1 – Criterio di stima:

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

Per la valutazione si intende esprimere il più probabile valore di mercato del bene adottando il procedimento comparativo diretto sintetico, metodologia utilizzata per la stima del valore di mercato degli immobili che consiste nel confrontare il bene in esame con beni similari per caratteristiche intrinseche ed estrinseche del valore di mercato unitario noto e nel ricorso ad una media ponderata dei valori determinati.

In questo modo è stato possibile calcolare un valore medio unitario da applicare alla superficie commerciale, determinata considerando la superficie principale lorda ed applicando opportuni coefficienti correttivi tra la superficie principale e la superficie accessoria.

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

9.2 – Fonti di informazione:

L'analisi è stata effettuata utilizzando i dati ricavati dal bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese.

Il bollettino (per quanto riguarda il Comune di Lonate Ceppino) divide gli edifici nelle seguenti tipologie: residenziale nuovo; residenziale ristrutturato; residenziale abitabile in buono stato; residenziale da ristrutturare; box singoli; posti auto singoli; il valore al mq espresso tiene in considerazione le condizioni medie di manutenzione che l'immobile può avere in funzione della sua vetustà, salvo specifici casi che l'estimatore dovesse rilevare; per le valutazioni si procederà in analogia.

9.3 – Valutazione corpi:

corpo: A e C

Considerato che il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese:

- per immobili nuovi intende "tutti gli edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B"";

- per immobili ristrutturati intende "gli immobili di recente costruzione ovvero, se vetusti, quelli che abbiano subito negli ultimi quindici anni, in adeguamento alle normative vigenti, interventi di manutenzione/sostituzione agli impianti, sostituzione o restauro dei pavimenti, dei rivestimenti, degli infissi, oltre ad importanti opere di manutenzione sullo stabile (es. rifacimento della facciata e della copertura, ammodernamento delle scale e degli ascensori, impianti tecnologici in genere), nonché quanto necessario per mantenere l'edificio e la singola unità immobiliare in buono stato di conservazione";
- per immobili abitabili in buono stato intende "immobili costruiti o ristrutturati dopo gli anni '90, che hanno mantenuto lo stato originario con impianti funzionanti per i quali non siano stati effettuati interventi di ristrutturazione";
- per immobili da ristrutturare intende "immobili costruiti dopo gli anni '50, per i quali non siano state effettuate opere di manutenzione sufficienti per essere considerati abitabili, con impianti non a norma o non funzionanti; oppure immobili vetusti, porzioni di vecchi fabbricati privi di impianti e/o con strutture solette/tetto da consolidare e pertanto non idonei all'abitazione".

quanto sopra considerato presuppone l'inquadramento dell'unità immobiliare abitativa di cui trattasi nella "categoria" abitabili in buono stato.
Esprimo pertanto il più probabile valore di mercato al mq commerciale dell'unità abitativa (corpo A) e del deposito (corpo C), in Lonate Ceppino, pari a quello medio censito per gli immobili abitabili in buono stato che indico in €/mq 850,00 [(€ 1.000,00 massimo per abitabili in buono stato + € 700,00 minimo per abitabili in buono stato)/2].

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – UNITA' ABITATIVA E DEPOSITO (mapp. 1885 sub. 501 e 5)

Destinazione	*Superficie commerciale lorda*	*Valore unitario*	*Valore complessivo*	*Quota in capo al debitore*	*Valore quota pignorata*
Abitazione di tipo economico [A3]	394,83	€ 850,00	€ 335.605,50	1/1	€ 335.605,50
TOTALE	**394,83**		€ 335.605,50		€ 335.605,50

corpo: B

Il bollettino redatto dalla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese sulla scorta della rilevazione dei prezzi nell'anno 2025 degli immobili in provincia di Varese indica, per il box singolo, il valore rilevato compreso tra € 8.000,00 ed € 11.000,00 e per i posti auto, il valore rilevato compreso tra € 3.500,00 ed € 5.000,00; per il box in questione esprimo il più probabile valore di mercato pari a quello minimo censito per il box (€ 8.000,00) sommato a quello minimo per i posti auto (€ 3.500,00) considerato due volte in ragione della grandezza del box che permette il parcamento di quattro autovetture, che indico € 23.000,00 [(€ 8.000,00 + € 3.500,00)x2].

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO AL LORDO DELLE CORREZIONI DI STIMA – BOX (mapp. 1885 sub. 4)

Destinazione	*Valore unitario*	*Valore complessivo*	*Quota in capo al debitore*	*Valore quota pignorata*
box [C/6]	€ 23.000,00	€ 23.000,00	1/1	€ 23.000,00
TOTALE	€ 23.000,00	€ 23.000,00		€ 23.000,00

Riepilogo:

ID	*Immobile*	*Valore intero medio ponderale*	*Valore diritto e quota pignorata*
A e C	Abitazione e deposito	€ 335.605,50	**€ 335.605,50**
B	box	€ 23.000,00	**€ 23.000,00**
TOTALE		€ 358.605,50	**€ 358.605,50**

9.4 – Adeguamenti e correzioni della stima

- Ritengo di attribuire un adeguamento della stima del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.
- Dello stato d'uso e di manutenzione si è già tenuto conto nella formulazione del valore al mq.
- Lo stato di possesso è, per la piena proprietà, in capo al debitore; al momento del sopralluogo il compendio immobiliare è risultato occupato dal debitore e dalla propria famiglia, quindi può essere considerato libero; pertanto non ritengo di dover attribuire al compendio altre riduzioni di valore.
- Non sono presenti vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.
- Non trattandosi di condominio non sono presenti spese condominiali.
- Il compendio immobiliare necessita di regolarizzazione urbanistica e catastale.

  Il valore economico complessivo di tali regolarizzazioni è di € 11.815,70, costituito da:

  - sanzioni amministrative ipotizzate in € 2.064,00;

  - un costo professionale delle spese tecniche per la pratica edilizia (€ 4.500,00) e catastale (€ 1.200,00) non certo perché legato ad una

negoziazione con il professionista che verrà a tale scopo nominato. Al fine di identificarne il più probabile costo, indico l'importo per il quale accetterei l'incarico finalizzato alla risoluzione del problema, proponendolo in € 5.700,00, oltre agli oneri di legge, costituiti dal 5% di C.N.A.P.G. e dal 22% di IVA, da applicarsi anche sulla cassa nazionale, ed oltre bolli e diritti (stimabili in circa € 250,00) per un totale di € 7.551,70;

- il costo dell'intervento di rimozione degli attacchi della cucina al piano seminterrato e dei sanitari nei bagni al piano seminterrato e primo, intervento stimabile forfettariamente in € 2.000,00 oltre all'IVA del 10%, per un totale di € 2.200,00.

9.5 – Prezzo base d'asta del lotto:

Tutto ciò considerato, indico quale più probabile valore di mercato del corpo A (abitazione), del corpo B (box) e del corpo C (deposito) sopra descritti, al netto degli adeguamenti e delle correzioni, l'importo di **€ 328.900,00**, così meglio dettagliato:

- valore complessivo al lordo delle correzioni di stima	€	358.605,50
- minor valore per l'assenza della garanzia per vizi (5%)	- €	17.930,28
- minor valore per lo stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
- minor valore per lo stato di possesso	€	0,00
- minor valore per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	€	0,00
- minor valore per le spese condominiali	€	0,00
- minor valore per regolarizzazione urbanistica e catastale	- €	11.815,70
- arrotondamenti	+ €	40,48

Pertanto, in risposta al quesito postomi indico quale più probabile valore di mercato dei beni, riferito all'unico lotto oggetto di stima costituito dall'insieme dei corpi A, B e C, il seguente importo economico:

€ 328.900,00 (euro trecentoventottomilanovecento/00)

Conclusioni.

La presente relazione viene depositata mediante Processo Civile Telematico, ed è stata trasmessa alla parte creditrice procedente mediante invio P.E.C. all'Avv. Luca Candiani e al debitore esecutato mediante raccomandata.

A seguito di quanto sopra relazionato ritengo di avere assolto al mandato ricevuto.

In fede
Il tecnico estimatore
Domenico Davanzo

Allegati:

a – visure catastali;

b – schede Nuovo Catasto Edilizio Urbano;

c – estratto mappa Catasto Terreni;

d – documentazione fotografica;

e – documenti urbanistici reperiti presso il Comune di Lonate Ceppino;

f – estratto P.G.T.;

g – viste aeree;

h – ricerche presso la Conservatoria di Varese;

i – copia atto ante ventennio rep. 768 del 26/05/1968 Notaio Dott. Carlo De Mojana;

l – certificati debitore;

m – verbale di sopralluogo;

n – prova dell'avvenuto invio al creditore procedente (tramite P.E.C.) e al debitore esecutato (tramite raccomandata) di copia della perizia.