



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Michele Munari

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - via Ghiberti, n. 1, Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:



CF:BSSMRG62M01D869K

con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15

telefono: 0331773512

email: bossiamb@libero.it

PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
332/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LONATE POZZOLO VIA GIACOMO LEOPARDI 15, della superficie commerciale di **66,17** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (). Trattasi di appartamento residenziale collocato in condominio di tre piani fuori terra con annesso piano seminterrato, ubicato nel comune di Lonate Pozzolo, in via Giacomo Leopardi, al civico numero 15. L'appartamento, posto al piano secondo, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e un balcone. All'unità abitativa vi si accede tramite vano scala comune raggiungibile da ingresso pedonale ricavato sulla via Giacomo Leopardi. All'unità abitativa è annesso un locale cantina posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, raggiungibile mediante scala ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7987 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI 15, piano: S1-2, intestato a () ata a BUSTO ARSIZIO (VA) () od. fisc. () derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0421173 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 202035.1/2011)

Coerenze: Dell'appartamento da nord in senso orario: Subalterno 10. prospetto su via Silvio Pellico, Subalterno 12, vano scala comune, indi di nuovo subalterno 10. Della cantina pertinenziale da nord in senso orario: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune, indi di nuovo altra cantina.

Si precisa che attualmente la cantina di pertinenza dell'appartamento è occupata da soggetto terzo, l'esecutato utilizza la cantina adiacente e confinante a destra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.170,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.170,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 66.170,00

Data di conclusione della relazione: 02/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 24/12/2025 ai nn. 7045 di repertorio, trascritta il 28/11/2025 ai nn. 116912, a favore di BELGIRATE SECURITISATION S.R.L. sede ROMA (RM) cod. fisc. 14521991001 (Richiedente: VISEB S.R.L. per Avv. ANTONIO DONVITO per DOVALUE S.P.A. via G.B. Pontani, 14 PERUGIA), contro [REDACTED] derivante da PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO UNEP in data 24/10/2025 rep. 7045

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:	€. 1.478,31
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	64,70



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/04/2024), con atto stipulato il 30/04/2024 a firma di Notaio Tosi Andrea ai nn. 57031/34609 di repertorio, trascritto il 08/05/2024 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 43106/59822

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 2/6, in forza di ATTO DI SUCCESSIONE LEGITTIMA (dal 14/01/1978 fino al 30/04/2024), registrato il 10/06/1978 a Gallarate ai nn. 59/693, trascritto il 15/02/1979 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 11005/9568.

Seguito atto di assegno divisionale a stralcio in data 26/09/1990 rep.n. 38404/8384 in autentica Notaio Mario Lainati, registrato a Gallarate il 16/10/1990 al n. 1607 serie 2 e trascritto a Milano 2 il 18/10/1990 ai nn. 78768/56069, nonché atto di divisione in data 26/09/1990 rep. n. 38406/8385 in autentica Notaio Mario Lainati, registrato a Gallarate il 16/10/1990 al n. 1605 serie 2 e trascritto a Milano 2 il 18/10/1990 ai nn. 78769/56070;

[REDACTED] per la quota di 4/6, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA E DONAZIONE (dal 26/09/1990 fino al 30/04/2024), con atto stipulato il 26/09/1990 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 38408/8387 di repertorio, registrato il 16/10/1990 a Gallarate ai nn. 1687, trascritto il 18/10/1990 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. 78771/56072.

Trascritto successivamente il 25/02/1991 ai nn. 18518/14618

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. 122/1959, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI CONDOMINIO, presentata il 28/12/1959, rilasciata il 17/02/1960, agibilità del 20/12/1961

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera del C.C. n. 20 del 28/03/2023, l'immobile ricade in zona Tessuto residenziale della densificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 - Tessuto della Densificazione Lotti edificati

1. Nel Tessuto della densificazione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio; è inoltre ammesso l'ampliamento conseguibile per effetto delle previsioni incentivanti e/o compensative.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede e beneficia delle deroghe previste dalla l.r. 18/2019.

E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Nei quadranti percettivi visibili da strade pubbliche, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano.



3. L'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) Indice di edificabilità fondiaria, comprensivo di eventuali preesistenze, non superiore a $IF = 1 \text{ mc/l mq}$;
- b) Indice di permeabilità Ip 35%; Indice di copertura Ic 40%;
- c) Altezza dell'edificio H = altezza edificio preesistente attiguo più elevato e comunque non superiore a 12,50 m;
- d) $Dc = 5,00 \text{ m}$;
- e) Df = come da d.m. 1444/1968;
- f) $Ds = 5,00 \text{ m}$ salvo diverse indicazioni delle tavole grafiche;

4. Modalità di attuazione: modalità diretta, salvo previsione di permesso di costruire convenzionato;

5. Destinazione d'uso:

- Prevalenti: Residenziale e compatibili;
- Complementari: Funzioni commerciali con $Cu B$, funzioni terziarie e turistiche con $Cu B$;
- Escluse: tutte le altre destinazioni;

6. Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a 90 mc complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONATE POZZOLO VIA GIACOMO LEOPARDI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO VIA GIACOMO LEOPARDI 15, della superficie



commerciale di 66,17 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Trattasi di appartamento residenziale collocato in condominio di tre piani fuori terra con annesso piano seminterrato, ubicato nel comune di Lonate Pozzolo, in via Giacomo Leopardi, al civico numero 15. L'appartamento, posto al piano secondo, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno e un balcone. All'unità abitativa vi si accede tramite vano scala comune raggiungibile da ingresso pedonale ricavato sulla via Giacomo Leopardi. All'unità abitativa è annesso un locale cantina posto al piano seminterrato dell'edificio condominiale, raggiungibile mediante scala ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 7987 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO LEOPARDI 15, piano: S1-2, intestato a [REDACTED]

[REDACTED] derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/10/2011 Pratica n. VA0421173 in atti dal 14/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 202035.1/2011)

Coerenze: Dell'appartamento da nord in senso orario: Subalterno 10, prospetto su via Silvio Pellico, Subalterno 12, vano scala comune, indi di nuovo subalterno 10. Della cantina pertinenziale da nord in senso orario: altra cantina, terrapieno, altra cantina, corridoio comune, indi di nuovo altra cantina.

Si precisa che attualmente la cantina di pertinenza dell'appartamento è occupata da soggetto terzo, l'esecutato utilizza la cantina adiacente e confinante a destra

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

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 Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9 km
 autostrada distante 12 km
 ferrovia distante 2 km
 superstrada distante 3,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di tipo economico ricavato al piano secondo di edificio condominiale di tre



piani fuori terra con annesso piano seminterrato, ubicato Comune di Lonate Pozzolo (VA), in via Giacomo Leopardi, al civico numero 15. L'unità abitativa, accessibile mediante scala comune, presenta un affaccio finestrato sul lato est del condominio, fronte strada su via S. Pellico. L'appartamento, avente altezza interna di circa 300 cm e una superficie di circa 60 mq, è composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e camera da letto. All'unità è annesso un lungo balcone che si affaccia su via Silvio Pellico e che si sviluppa lungo tutto il fronte est dell'appartamento. L'immobile presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti con piastrelle in marmette di graniglia e in parte con piastrelle in ceramica, rivestimenti bagno e angolo cottura con piastrelle in ceramica, serramenti in PVC effetto legno con vetrocamera di recente installazione, sistemi di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori in ghisa dotati di termovalvole e sistemi di contabilizzazione del calore; nel locale cucina è installato scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria. Al piano interrato è presente cantina pertinenziale dell'appartamento, che presenta murature intonacate al rustico, porta in legno e pavimento in battuto di cemento, raggiungibile tramite vano scala e corridoio comune. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono reperibili i certificati di conformità degli impianti. Si precisa che, causa scambio di cantine, attualmente la cantina di pertinenza dell'appartamento è occupata da soggetto terzo (circostanza già comunicata all'Amministratore del Condominio).

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC 

infissi interni: anta singola realizzati in legno tamburato 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in marmette di graniglia e ceramica 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile 

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa con termovalvole e contabilizzatore di calore conformità: non rilevabile 

CLASSE ENERGETICA:



[383,81 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1209000032723 registrata in data 20/12/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento	60,32	x	100 %	=	60,32
Cantina pertinenziale	13,59	x	20 %	=	2,72
Balcone	12,53	x	25 %	=	3,13
Totale:	86,44				66,17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 66,17 x 1.000,00 = **66.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 66.170,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 66.170,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di LONATE POZZOLO, agenzie: On line e della zona, ed inoltre: Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, Borsino immobiliare



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	appartamento	66,17	0,00	66.170,00	66.170,00
				66.170,00 €	66.170,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.170,00**

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: **€. 66.170,00**

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: **€. 66.170,00**

data 02/03/2026

il tecnico incaricato
Ambrogio Antonio Bossi

