



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF:PZZGRL72L08B300X

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97

telefono: 3496778751

fax: 3496778751

email: arch_pozzati@libero.it

PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
62/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LONATE POZZOLO Via IV Novembre 4, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano di una palazzina costruita agli inizi degli anni '70, posta alla periferia sud-est del comune di Lonate Pozzolo.

L'immobile si sviluppa su 5 livelli di cui 4 fuoriterza; non è servito da ascensore.

Al piano interrato vi sono le cantinole mentre le autorimesse sono in corpo di fabbrica staccato e vi si accede da cortile comune attraverso passo carraio posto in fregio alla Via IV Novembre.

L'appartamento è composto da una zona giorno disimpegnata da un ingresso che originariamente era chiuso a tutta altezza; il muro è stato abbassato come si può vedere dalle foto allegate (tale intervento edilizio rappresenta un'irregolarità in quanto non conforme alle planimetrie agli atti).

Il soggiorno ha dimensioni di 5,50x4,45 e si affaccia su un balconcino posto a sud su cui si affaccia anche la camera da letto matrimoniale. Vi sono poi altri due balconi; quello posto a est di dimensioni molto modeste (0,50 x 2,00), è l'affaccio dell'unico bagno a disposizione. L'altro balcone in affaccio alla Via IV Novembre è uscita alla cucina di dimensioni 3,60x3,25 e all'altra camera di dimensioni 3,60x3,60.

L'appartamento ha discrete finiture; porta di accesso blindata, impianto elettrico sottotraccia del tipo BTicino Serie Living, riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta in cucina e radiatori in ghisa, serramenti in pvc con tapparelle in pvc con apertura manuale. Piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento con battiscopa in ceramica.

Pareti e plafoni con finitura a civile; lo stato di manutenzione al momento del sopralluogo appare discreto.

All'appartamento sono abbinate oltre che un'autorimessa esterna anche due cantinole di cui una di dimensioni 5,25x1,50 e l'altra 3,70x1,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di H=300. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9023 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via IV Novembre n.4, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune su tre lati, vano scala comune e altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9023 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro

A.2 cantina, identificato con il numero cantina n.2.

B box singolo a LONATE POZZOLO Via IV Novembre 4 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H=255. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11293 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via IV Novembre n. 4, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.840,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.840,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.256,95
Data di conclusione della relazione:	30/04/2026

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:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/10/2011 a firma di Dptt. Ciancimino Sergio ai nn. 21741/6558 di repertorio, iscritta il 04/11/2011 a Milano 2 ai nn. 126166/26919, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 165000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 06/02/2026 a firma di Uff. Giud. Trib. di busto Arsizio ai nn. 283 di repertorio, trascritta il 27/02/2026 a Milano 2 ai nn. 25855/17837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia mutuo ipotecario

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:	€. 7.583,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 19/10/2011), con atto stipulato il 19/10/2011 a firma di Dott. Ciancimino Sergio ai nn. 21740/6567 di repertorio, trascritto il 04/11/2011 a Milano 2 ai nn. 126163/77127

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 19/10/2011), con atto stipulato il 19/10/2011 a firma di Dott. Ciancimino Sergio ai nn. 21740/6567 di repertorio, trascritto il 04/11/2011 a Milano 2 ai nn. 126163/77127

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita terreno ed edificazione successiva (dal 23/12/1970 fino al 19/10/2011), con atto stipulato il 23/12/1970 a firma di Dott. Milani Domenico ai nn. 3189/1341 di repertorio.

Alla vendita terreno è stato fatto seguito atto di divisione in Notaio Milani Domenico del 10/11/1972 rep. n. 4236/1665 e trascritto il 25/11/1972 ai n. 87322/66156

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. P.E. n. 126/70** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione palazzina con box, presentata il 24/09/1970 con il n. 126/70 di protocollo, rilasciata il 15/03/1971, agibilità del 25/05/1972

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne. la parete tra soggiorno ed ingresso è stata ricondotta a muretto. E' opportuna la verifica del rapporto aero-illuminante del soggiorno e la ricostruzione del muro a tutta altezza in quanto diversamente l'areazione risulta insufficiente (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione sanatoria edilizia: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale deve riproporre l'esatta corrispondenza con lo stato dei luoghi. Avendo due cantine è probabile la necessità di presentare 3 schede catastali; la prima per l'appartamento e le altre due per le singole cantine

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuove schede catastali: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LONATE POZZOLO VIA IV NOVEMBRE 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LONATE POZZOLO Via IV Novembre 4, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è un appartamento posto al secondo piano di una palazzina costruita agli inizi degli anni '70, posta alla periferia sud-est del comune di Lonate Pozzolo.

L'immobile si sviluppa su 5 livelli di cui 4 fuoriterza; non è servito da ascensore.

Al piano interrato vi sono le cantinole mentre le autorimesse sono in corpo di fabbrica staccato e vi si accede da cortile comune attraverso passo carraio posto in fregio alla Via IV Novembre.

L'appartamento è composto da una zona giorno disimpegnata da un ingresso che originariamente era chiuso a tutta altezza; il muro è stato abbassato come si può vedere dalle foto allegate (tale intervento edilizio rappresenta un'irregolarità in quanto non conforme alle planimetrie agli atti).

Il soggiorno ha dimensioni di 5,50x4,45 e si affaccia su un balconcino posto a sud su cui si affaccia anche la camera da letto matrimoniale. Vi sono poi altri due balconi; quello posto a est di dimensioni molto modeste (0,50 x 2,00), è l'affaccio dell'unico bagno a disposizione. L'altro balcone in affaccio alla Via IV Novembre è uscita alla cucina di dimensioni 3,60x3,25 e all'altra camera di dimensioni 3,60x3,60.

L'appartamento ha discrete finiture; porta di accesso blindata, impianto elettrico sottotraccia del tipo BTicino Serie Living, riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta in cucina e radiatori in ghisa, serramenti in pvc con tapparelle in pvc con apertura manuale. Piastrelle in ceramica in tutto l'appartamento con battiscopa in ceramica.

Pareti e plafoni con finitura a civile; lo stato di manutenzione al momento del sopralluogo appare discreto.

All'appartamento sono abbinate oltre che un'autorimessa esterna anche due cantinole

di cui una di dimensioni 5,25x1,50 e l'altra 3,70x1,70.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di H=300. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9023 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via IV Novembre n.4, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune su tre lati, vano scala comune e altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

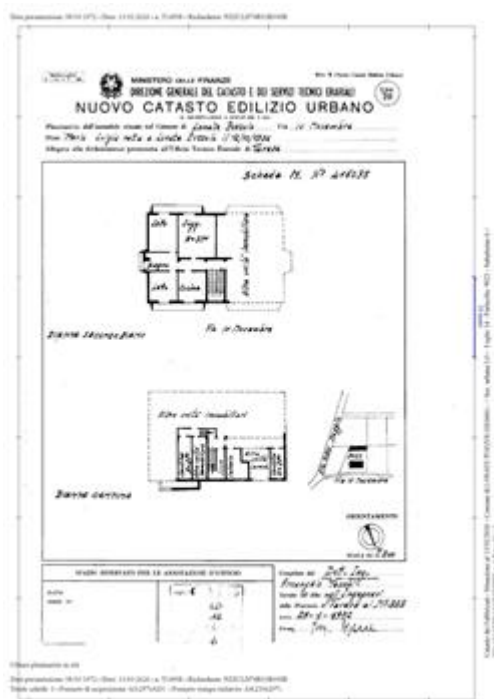
[illegible]

A narrow hallway with a white door at the end. A coat is hanging on the wall to the right. A small table with a red bag is on the floor to the left.



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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
Balconi	12,00	x	50 %	=	6,00
Totale:	102,00				96,00



ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9023 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinola n.1	8,00	x	40 %	=	3,20
Totale:	8,00				3,20



cantina, identificato con il numero cantina n.2.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantinola n.2	6,50	x	40 %	=	2,60
Totale:	6,50				2,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,00	x	1.300,00	=	124.800,00
Valore superficie accessori:	5,80	x	1.300,00	=	7.540,00
					132.340,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 132.340,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 132.340,00

BENI IN LONATE POZZOLO VIA IV NOVEMBRE 4

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LONATE POZZOLO Via IV Novembre 4 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di H=255. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 11293 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Lonate Pozzolo Via IV Novembre n. 4, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, passaggio comune, altra unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1972.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

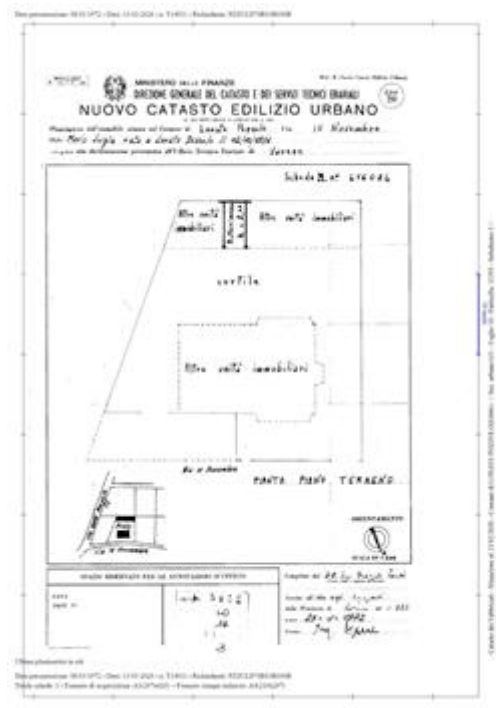
L'autorimessa è posta a piano terra in corpo di fabbrica staccato dal condominio. Ha una copertura piana con manto impermeabile in guaina catramata; il solaio è in laterocemento; le partiture di divisione interna sono in muratura intonacata. La basculante è ad apertura manuale in lamiera. Le dimensioni interne sono di 2.65 x 4.95. E' atta ad ospitare una sola autovettura. L'altezza interna è di 2.55 mtl. La pavimentazione è in piastrelle di clinker. Il grado di manutenzione è discreto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare

- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi CCIAA di Varese, Banca dati Agenzia delle Entrate OMI

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	96,00	5,80	132.340,00	132.340,00
B	box singolo	0,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				145.340,00 €	145.340,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Ricostruzione muro ingresso	-5.000,00
	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 133.840,00**

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 **€. 133.840,00**

di diritto in cui si trova:

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.583,05**

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: **€. 126.256,95**

data 30/04/2026

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati