



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

323/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
323/2025**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a CASORATE SEMPIONE Vicolo dei Romani 23, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, inserito all'interno di un contesto costituito da fabbricato storico tipo casa di corte, posto nella zona centrale storica del Comune di Casorate Sempione (VA).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4484 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Vicolo dei Romani n.23, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/04/2026 Pratica n. VA0087116 in atti dal 30/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 87116.1/2026)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Affaccio su vicolo dei Romani, mappale 10043, mappale 431, parti comuni, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 26/05/2006 a firma di Notaio Oliva ai nn. 108160-10962 di repertorio, iscritta il 01/06/2006 a Milano 2 ai nn. 83986-19394, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 170000.

Importo capitale: 85000.

Durata ipoteca: 30.

RIFERITO A Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 17 SUCCESSSIVAMENTE: Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 504

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/11/2025 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 7191 di repertorio, trascritta il 02/12/2025 a Milano 2 ai nn. 172477-118356, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

RIFERITO A Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 504

pignoramento, stipulata il 23/11/2009 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 4153 di repertorio, trascritta il 02/02/2010 a Milano 2 ai nn. 10163-5270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

RIFERITO A Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 17 SUCCESSSIVAMENTE: Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 504

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
Ulteriori avvertenze:	
Dalle informazioni reperite NON risulta la costituzione di condominio.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NOTE desunte da atto di provenienza:

L'immobile non è inserito in un condominio formale con amministratore citato, ma presenta diverse parti comuni condivise con altre unità (mappale 4484):

Parti in comune: Area di corte, androne carraio e scala d'accesso ai piani superiori (pp. 2-3 atto).

Esclusioni: È esplicitamente esclusa dalla vendita la quota di comproprietà (pari a 1/6) sull'area adibita ad orto (mappale 321) (p. 3 atto).

Oneri e Servitù: La vendita avviene "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova", includendo oneri e servitù derivanti dallo "stato condominiale del fabbricato" e dai titoli di provenienza (p. 5 atto).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/2006), con atto stipulato il 26/05/2006 a firma di Notaio Oliva ai nn. 108159-10961 di repertorio, trascritto il 01/06/2006 a Milano 2 ai nn. 83985-43356.

RIFERITO A Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 17 SUCCESSSIVAMENTE: Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 504

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/11/1995 fino al 26/05/2006), con atto stipulato il 08/11/1995 a firma di Notaio Lainati ai nn. 60940 di repertorio.

RIFERITO A Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 17 SUCCESSSIVAMENTE: Foglio 6 Particella 4484 Subalterno 504

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 1411, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne, presentata il 20/02/1999 con il n. 1411 di protocollo

DIA N. 73, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Adeguamento igienico-sanitario, formazione di n.2 bagni, presentata il 02/11/2006 con il n. 13392 di protocollo, agibilità del 23/09/2009

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva che la porta di collegamento tra il disimpegno di ingresso e il locale soggiorno cucina è spostata verso Sud.

La difformità rientra comunque nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art.34-bis comma 2-bis del DPR 380-2001.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sulla base delle pratiche edilizie analizzate l'unità risulta NON regolare. Con la pratica DIA n.73 del 02/11/2006 viene definita la conformazione attuale dell'unità. Nella porzione Sud la planimetria indica Cucina-Tinello, Bagno, Ripostiglio. Dal sopralluogo risulta quanto segue: - Il locale "cucina-tinello" non presenta impianti e allacci per angolo cottura, di conseguenza si configura come locale soggiorno. - Il bagno presenta le caratteristiche di cucina. - Il ripostiglio è stato trasformato in wc. Nella certificato di collaudo finale il tecnico dichiara "che l'opera è stata realizzata con le ininfluenti seguenti variazioni rispetto al progetto presentato" con cui il ripostiglio diventa wc e il bagno diventa cottura. Si precisa tuttavia che le indicazioni dei locali nella planimetria catastale allegata alla richiesta di agibilità NON coincide con tali dichiarazioni poiché il locale principale viene dichiarato "cucina" e non viene indicata "cottura" nel locale angolo S-E. Risulta inoltre necessaria la realizzazione di disimpegno tra cottura e wc con la posa di una porta. Nel progetto l'apertura verso l'esterno del locale indicato "bagno" (ora cottura) è indicato come finestra in luogo della porta esistente. Si ritiene necessaria la presentazione di pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione della funzione dei locali dell'unità e della corretta indicazione della porta locale cottura con verifica rapporti aeroilluminanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino disimpegno cottura/wc: €.1.000,00
- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €.1.500,00
- Nuova scheda catastale: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASORATE SEMPIONE VICOLO DEI ROMANI 23, FRAZIONE -,
QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASORATE SEMPIONE Vicolo dei Romani 23, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, inserito all'interno di un contesto costituito da fabbricato storico tipo casa di corte, posto nella zona centrale storica del Comune di Casorate Sempione (VA).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4484 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Vicolo dei Romani n.23, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/04/2026 Pratica n. VA0087116 in atti dal 30/04/2026 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 87116.1/2026)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Affaccio su vicolo dei Romani, mappale 10043, mappale 431, parti comuni, altra unità.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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 scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
farmacie
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante ca. km.1
aeroporto distante ca. km.10



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, inserito all'interno di un contesto costituito da fabbricato storico tipo casa di corte, posto nella zona centrale storica del Comune di Casorate Sempione (VA).

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo composto da disimpegno di ingresso, wc, soggiorno/cucina, disimpegno, due camere, bagno.

All'unità si accede tramite spazi comuni costituiti da androne di ingresso, cortile comune, scala e ballatoio.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato ad inizio 1900, presenta sufficienti condizioni complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo sufficiente. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno scarso con particolare riferimento al locale N-E che presenta cedimenti alla struttura del soffitto dovuta ad evidenti infiltrazioni d'acqua. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Gli impianti presentano uno stato manutentivo scarso. Sono state reperite le certificazioni degli impianti elettrico e termico/gas allegate al certificato di Agibilità. Gli impianti presentano tuttavia condizioni di visibile degrado tali da risultare evidentemente fuori norma. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> comune realizzato in legno massello	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre/porte-finestre realizzati in legn/vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura intonacata e tinteggiata	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres di ceramica-pvc	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle avvolgibili realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano conformità: non reperite	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> comune con alimentazione in rete comunale conformità: non reperite	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non reperite	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Casorate via Milano 20

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 39.000,00 pari a 458,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 37.050,00 pari a 435,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Casorate via Novara

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 756,41 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 56.050,00 pari a 718,59 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Casorate via Genova

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 289,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 33.250,00 pari a 274,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Comparabilitalia

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Casorate - via Novara 3

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 694,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA - Varese 2025

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari ed una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate e sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima, considerato il livello complessivo dello stato conservativo di fabbricato e impianti si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.500 per un totale di €.37.000 (arrotondato).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	37.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 37.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 37.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Casorate Sempione, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2024 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	74,00	0,00	37.000,00	37.000,00
				37.000,00 €	37.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.700,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.300,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 300,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.000,00**

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Salvatore Simone Tomaccio