



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

362/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/08/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ciro Antonio Benvenuti

CF:BNVCNT65E14B300I

con studio in CASTELLANZA (VA) V. G. BRAMBILLA 4/A

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: cirobenvenuti@libero.it

PEC: benvenuti.9546@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
362/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTELLANZA via E. Cantoni 59, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso residenziale a P2 con accesso da pubblica viabilità tramite area cortilizia comune, vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 mt; 2,20 mt dis. zona notte; 2,68 mt soggiorno. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 863 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CANTONI EUGENIO n. 59, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 43/2021)
Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su via E. Cantoni, AUI, corridoio comune, AUI, affaccio su cavedio, AUI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1976.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.100,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.795,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.493,62
Data di conclusione della relazione:	31/08/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo sono presenti sig. Coco Ernesto, Giglioli Rosetta, sig.ra Coco Antonella (figlia). Per stato di famiglia vedasi All.08.

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 22/10/2002 a firma di Notaio CIRILLO ORESTE ai nn. 8223 di repertorio, iscritta il 07/09/2022 ai nn. 126458/25576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO-Ipoteca in rinnovazione.

Importo ipoteca: € 137.000,00.

Importo capitale: € 68.500,00.

La formalità è riferita solamente a Fg.17, mapp.863, Sub.2, A3 - Cons.4,5 vani - Identificativi nella formalità precedente: Fg.CZ8, mapp.865, Sub.22; Fg.CZ8, mapp.869, Sub.13.

L'identificativo catastale attuale risulta: Fg.17, mapp.863, sub.2, A3, Cons.4,5 vani.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/10/2002 a firma di Notaio CIRILLO ORESTE ai nn. 8223 di repertorio, iscritta il 30/10/2002 a MILANO 2 ai nn. 135476/30934, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 137.000,00.

Importo capitale: € 68.500,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Fg.CZ/8, mapp.865, Sub.22, A3, Cons.4.5 vani graffato Fg.CZ/8, mapp.869, Sub. 13, A3 - Cons.4.5 vani..

L'identificativo catastale attuale risulta: Fg.17, mapp.863, sub.2, A3, Cons.4,5 vani.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 8147 di repertorio, trascritta il 02/12/2024 a MILANO 2 ai nn. 161054/113813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fg.17, mapp.863, Sub.2, A3, Cons. 4,5 vani..
L'identificativo catastale attuale risulta: Fg.17, mapp.863, sub.2, A3, Cons.4,5 vani.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto ingiuntivo, stipulata il 27/06/2017 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1698 di repertorio, trascritta il 11/07/2019 a MILANO 2 ai nn. 90745/16881, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a Sez.CZ, Fg.8, mapp.863, Sub.2, A3, Cons.4,5 vani..
L'identificativo catastale è stato variato. Oggi risulta: Fg.17, mapp.863, sub.2, A3, Cons.4,5 vani.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 10.301,38
Millesimi condominiali:	182,12
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no	
Ulteriori avvertenze:	
Nulla da segnalare.	
Per specifiche vedasi All.07.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità al Foglio 17, mapp.863 sub. 2 del Comune di Castellanza è stata originata in forza di Denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe n.43 del 04/11/2021, dalla soppressione della seguente unità urbana:

- Sezione Urbana CZ Foglio 8 particella 863 sub 2 p.2 A/3 vani 4,5;

A sua volta l'unità Foglio 8 mapp.863 sub. 2 è stata originata con Denuncia di Variazione per bonifica identificativo catastale n.27056 del 13/06/2019, dalla soppressione della seguente unità urbana:

- Sezione Urbana CZ Foglio 8 particelle 865 sub 22 – 869 sub 13 (graffate) p.2 A/3 vani 4,5.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 22/10/2002), con atto stipulato il 22/10/2002 a firma di Notaio CIRILLO ORESTE ai nn. 8222 di repertorio, trascritto il 30/10/2002 a MILANO 2 ai nn. 135475/78851.

Il titolo è riferito solamente a Fg. CZ/8, mapp.865, Sub.22 graffato Fg. CZ/8, mapp.869, Sub.13, via Cantoni 59, piano 2, A3, Cons.4.5 vani..

L'identificativo catastale attuale risulta: Fg.17, mapp.863, sub.2, A3, Cons.4,5 vani.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi Titolo III artt.22-31 PGT Vigente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta **N. 72/1957**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sopralzo locali di abitazione, presentata il 05/04/1957 con il n. Prot.763 di protocollo, rilasciata il 17/05/1957, agibilità del 16/11/1957 con il n. 134 di protocollo

Nulla osta esecuzione opere **N. 152/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di servizio igienico e sistemazione interna locali esistenti, presentata il 09/10/1976 con il n. Prot.8281 di protocollo, rilasciata il 21/12/1976, agibilità del 07/03/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Allegato alla delibera di C.C. n° 9 del 19.03.2010, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Piano delle Regole-Norme Tecniche di Attuazione-Titolo III-Nuclei antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1 - spostamento divisorio tra cucina e soggiorno; 2 - formazione divisorio tra locale indicato come camera (nord) in planimetria catastale (All.02d) e disimpegno zona notte. (normativa di riferimento: DRP 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta titolo abilitativo in sanatoria.

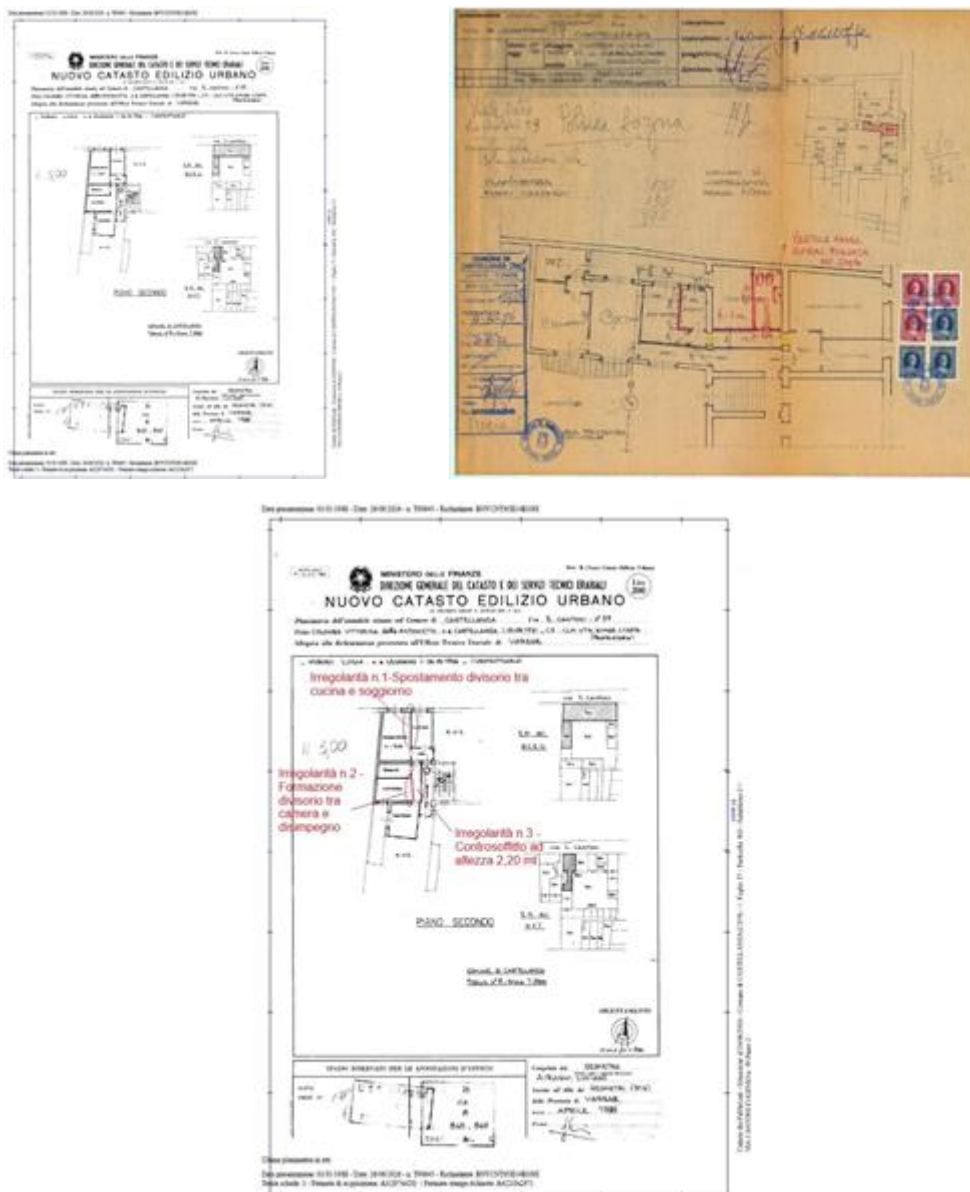
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo, redazione pratica edilizia per richiesta titolo abilitativo in sanatoria: €1.500,00
- Sanzione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

Sebbene riportato nell'elaborato grafico allegato a PE 152/1976 (All.05b) si segnala come l'unico bagno risulti privo di aerazione naturale ma dotato unicamente di aspirazione forzata.



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 3 - Altezza interna disimpegno zona notte 2,20 mt per formazione controsoffittatura (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e Regolamento Locale d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione controsoffittatura nel disimpegno zona notte
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione controsoffitto disimpegno zona notte e relativi ripristini: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTELLANZA VIA E. CANTONI 59

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELLANZA via E. Cantoni 59, della superficie commerciale di **93,00** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso residenziale a P2 con accesso da pubblica viabilità tramite area cortilizia comune, vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3 mt; 2,20 mt dis. zona notte; 2,68 mt soggiorno. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 863 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 290,51 Euro, indirizzo catastale: VIA CANTONI EUGENIO n. 59, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 43/2021)

Coerenze: Da nord in senso orario: affaccio su via E. Cantoni, AUI, corridoio comune, AUI, affaccio su cavedio, AUI.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1957 ristrutturato nel 1976.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino, Valle Olona.



SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- università



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 21 km



autobus distante 200 mt
autostrada distante 2,4 km
ferrovia distante 2,6 km

ottimo 
al di sopra della media 
al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media 
al di sotto della media 
nella media 
mediocre 
mediocre 
mediocre 
al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno zona notte, bagno, n.2 camere.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in Legno e vetro singolo al di sotto della media 
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media 
manto di copertura: realizzato in laterizi nella media 
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 
rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle in ceramica al di sotto della media 

Degli Impianti:

citofonico: al di sotto della media 
termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa mediocre 

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	93,00	x	100 %	=	93,00
Totale:	93,00				93,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Osservatorio mercato immobiliare agenzia entrate

Descrizione: Appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/07/2026

Fonte di informazione: siti internet agenzie immobiliari

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: via Mazzini 6

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 137.750,00 pari a 1.530,56 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/09/2025

Fonte di informazione: Camera di Commercio Varese

Descrizione: appartamento

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie ragguagliata x valore unitario valutato per zona al netto delle riduzioni per mancanza certificazioni relative agli impianti (qualora riscontrata), per vetustà e per condizioni di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,00	x	1.200,00	=	111.600,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 111.600,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Monoparametrico in base al prezzo medio per U.I. simili per destinazione.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Portali internet agenzie immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio valori immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Camera di Commercio di Varese

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	93,00	0,00	111.600,00	111.600,00
				111.600,00 €	111.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.305,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.795,00**

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: **€. 10.301,38**

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:	€. 90.493,62

data 31/08/2026

il tecnico incaricato
Ciro Antonio Benvenuti