

Espropriazioni immobiliari N. 15/2025  
promossa da:



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**15/2025**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:  
DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:  
G.I.V.G. VARESE

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:  
**ARCH. SARA FERRARIO**

CF:FRRSRA69S52B300P  
con studio in CAIRATE (VA) via Pontida 12  
telefono: 00390331360927  
email: arch.saraferrario@gmail.com  
PEC: arch.saraferrario@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
15/2025

## LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CAIRATE via Molina 21, quartiere centro Cairate, della superficie commerciale di 105,25 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento al piano rialzato di un condominio con affaccio su via Molina.

L'appartamento è così composto: ingresso, locale soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno zona notte, due ampie camere, bagno padronale e bagno di servizio/lavanderia. Esposto su tre lati, tutti i locali sono finestrati, il soggiorno e una camera affacciano su via Molina mentre la cucina, il bagno e la seconda camera affacciano sul cortile interno; dalla cucina si accede inoltre al balcone.

Tutte le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. I soffitti e le pareti sono intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti di soggiorno e cucina sono in ceramica così come i pavimenti e i rivestimenti del bagno principale e di servizio, i pavimenti delle camere da letto sono in listelli di parquet di rovere. Il bagno principale è completo di lavabo, wc, bidet, vasca e doccia; il bagno di servizio con wc e lavabo è completo di attacchi per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro colore noce chiaro, la porta di ingresso è blindata, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e oscuranti a tapparella, sul lato strada sono presenti delle inferriate fisse sulle finestre. Le finiture sono di tipo standard.

Sono presenti tutti gli impianti principali quali: riscaldamento autonomo con caldaia interna, termostato e radiatori in alluminio; impianto elettrico con salvavita secondo le normative dell'epoca di costruzione, impianto citofonico, telefonico, presa antenna tv. Gli impianti sono stati mantenuti in efficienza nel tempo.

L'appartamento è abitato e in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, scala civico 21, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3412 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Molina 21, piano: rialzato, intestato a [REDACTED], derivante da Atto pubblico del 25/05/1998  
Coerenze: a nord vano scala comune, a est via Molina, a sud giardino condominiale, a ovest cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1974.

**A.I** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3412 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via Molina 21, piano: S1,



intestato a [REDACTED] derivante da atto pubblico del 25/05/1998  
Coerenze: a nord a.u.i. box, a est via Molina, a sud giardino comune, a ovest cortile comune

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,25 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.357,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.357,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.357,50
Data di conclusione della relazione:	16/04/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
I proprietari hanno dimostrato un atteggiamento collaborativo durante le operazioni peritali.

## 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 15/12/2008 a firma di notaio Brighina Adolfo ai nn. 39741/18996 di repertorio, iscritta il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 201683/38756, a favore di

garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.



Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/01/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9309 di repertorio, trascritta il 31/01/2025 a Milano 2 ai nn. 11669/7985, a favore di

*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:	€. 1.500,00
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:	65,46

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 500/1000+500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2008), con atto stipulato il 15/12/2008 a firma di notaio Brighina Adolfo ai nn. 39740/18995 di repertorio, trascritto il 23/12/2008 a Milano 2 ai nn. 201682/132182

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 500/1000+500/1000 ( fino al 25/05/1998)

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1998 fino al 15/12/2008), con atto stipulato il 25/05/1998 a firma di notaio Vito Pinto ai nn. 80515/3842 di repertorio, trascritto il 05/06/1998 a Milano 2 ai nn. 44203/32174

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 197/1973 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_ volturata a Immobiliare Vittoria srl, per lavori di costruzione palazzina economica, presentata il 12/11/1973, rilasciata il 11/12/1973, agibilità del 14/12/1978

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE VIA MOLINA 21, QUARTIERE CENTRO CAIRATE

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAIRATE via Molina 21, quartiere centro Cairate, della superficie commerciale di **105,25** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà
- 500/1000 di piena proprietà

Appartamento al piano rialzato di un condominio con affaccio su via Molina.

L'appartamento è così composto: ingresso, locale soggiorno/pranzo, cucina abitabile, disimpegno zona notte, due ampie camere, bagno padronale e bagno di servizio/lavanderia. Esposto su tre lati, tutti i locali sono finestrati, il soggiorno e una camera affacciano su via Molina mentre la cucina, il bagno e la seconda camera affacciano sul cortile interno; dalla cucina si accede inoltre al balcone.

Tutte le finiture interne risalgono all'epoca di costruzione dell'edificio. I soffitti e le pareti sono



intonacati al civile e tinteggiati, i pavimenti di soggiorno e cucina sono in ceramica così come i pavimenti e i rivestimenti del bagno principale e di servizio, i pavimenti delle camere da letto sono in listelli di parquet di rovere. Il bagno principale è completo di lavabo, wc, bidet, vasca e doccia; il bagno di servizio con wc e lavabo è completo di attacchi per la lavatrice.

Le porte interne sono in legno tamburato con inserti in vetro colore noce chiaro, la porta di ingresso è blindata, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e oscuranti a tapparella, sul lato strada sono presenti delle inferriate fisse sulle finestre. Le finiture sono di tipo standard.

Sono presenti tutti gli impianti principali quali: riscaldamento autonomo con caldaia interna, termostato e radiatori in alluminio; impianto elettrico con salvavita secondo le normative dell'epoca di costruzione, impianto citofonico, telefonico, presa antenna tv. Gli impianti sono stati mantenuti in efficienza nel tempo.

L'appartamento è abitato e in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, interno 1, scala civico 21, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3412 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Molina 21, piano: rialzato, intestato a Caserta Andrea, Sanseverino Fortuna, derivante da Atto pubblico del 25/05/1998  
Coerenze: a nord vano scala comune, a est via Molina, a sud giardino condominiale, a ovest cortile condominiale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1974.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Tradate, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero di Cairate, Parco Rile Tenore olona.

#### SERVIZI

negozi al dettaglio

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

farmacie

biblioteca

spazi verde

supermercato



#### COLLEGAMENTI

autobus distante 100 mt

ferrovia distante 3 km

autostrada distante 8 km

aeroporto distante 17 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



Espropriazioni immobiliari N. 15/2025  
promossa da:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	103,00	x	100 %	=	103,00
balcone	9,00	x	25 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>105,25</b>

**ACCESSORI:**

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 3412 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 9, consistenza 34 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via Molina 21, piano: S1, intestato a ' ' derivante da atto pubblico del 25/05/1998  
Coerenze: a nord a.u.i. box, a est via Molina, a sud giardino comune, a ovest cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppio	34,00	x	50 %	=	17,00
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>17,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese (10/10/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Immobili abitabili in buono stato in Cairate

Camera di Commercio di Varese (10/10/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

tecnico incaricato: ARCH. SARA FERRARIO

Pagina 7 di 9



Note: Immobili ristrutturati in Cairate

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale al mq dell'immobile fa riferimento ai valori medi di immobili abitabili in buono stato nel comune di Cairate, valori calcolati in base a statistiche sui prezzi di vendita calcolati dall'Osservatorio dei Prezzi della Camera di Commercio di Varese per l'anno 2024. I valori sono leggermente in crescita rispetto agli anni precedenti. La valutazione presente tiene conto inoltre dello stato di manutenzione dell'edificio e della qualità di finiture ed impianti.

La posizione dell'immobile è buona, l'appartamento commerciabile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,25	x	870,00	=	91.567,50
Valore superficie accessori:	17,00	x	870,00	=	14.790,00
					106.357,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.357,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.357,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cairate, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio degli immobili 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	105,25	17,00	106.357,50	106.357,50
				106.357,50 €	106.357,50 €





*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il lotto non è divisibile.

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: € 106.357,50

**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: € 106.357,50

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: € 106.357,50

data 16/04/2025

il tecnico incaricato  
ARCH. SARA FERRARIO

  
FERRARIO SARA  
Ordine Architetti Prov. di Varese  
N° 1479



