



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

243/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Anna Marcello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Colombo

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
243/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera centrale a SOLBIATE ARNO Via Monforte 42, della superficie commerciale di **150,49** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Solbiate Arno in un complesso edilizio generato da Piano di Lottizzazione posto in Via Monforte n. 42. E' parte di un corpo di fabbrica denominato "Fabbricato C" e trattasi di villetta a schiera centrale distinta col numero interno 5 sviluppantesi su due piani fuori terra (internamente rialzati) comprendente: cucina, soggiorno, ripostiglio, balcone e terrazzo (sovrastante il corsello autorimesse) al piano terreno; due camere e due bagni al piano primo e una camera al piano ammezzato; autorimessa al piano interrato. Il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 5, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2578 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Solbiate Arno Via Monforte, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - Dei locali al piano terra con terrazzo, a corpo: rampa autorimesse comune, terrazzo annesso all'unità immobiliare distinta con il numero interno 4, portico, giardino comune, unità immobiliare distinta con il numero interno 6. - Dei locali al piano primo: prospetto su terrazzo in oggetto, unità immobiliare distinta con il numero interno 6, prospetto su giardino comune, unità immobiliare distinta col numero interno 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2+ammezzato piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

B box doppio a SOLBIATE ARNO Via Monforte 42, della superficie commerciale di **21,78** mq per la quota di:

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

Trattasi di locale unico accessibile sia dal corsello comune sia dalla scala interna collegata al piano terra dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 48, scala Interna all'abitazione, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2578 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq, rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: Solbiate Arno Via Monforte, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dell'autorimessa: accesso comune, autorimessa di cui al numero interno 49, muro

perimetrale, autorimessa di cui al numero interno 47/b.

Sia nella planimetria catastale sia nello stato dei luoghi non è presente il setto divisorio dell'autorimessa.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	172,27 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:	€. 136.009,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.009,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 136.009,00
Data di conclusione della relazione:	07/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

All'atto del primo sopralluogo con il Custode Giudiziario, l'immobile era occupato dall'esecutato. Non è stato possibile procedere con le rilevazioni in quanto il fabbricato era in condizioni di inagibilità e precaria sicurezza igienico-sanitaria. Nel secondo sopralluogo con il Custode Giudiziario, l'immobile era libero da persone.

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**, stipulata il 12/04/2007 a firma di Notaio Bruno Volpe di Varese ai nn. 156476/19636 di repertorio, registrata il 04/05/2007 a Varese , iscritta il 24/05/2007 ai nn. 78351/20631, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 274.125.

Importo capitale: 182750.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/07/2025 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4605 di repertorio, trascritta il 08/08/2025 ai nn. 121946/84032, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario

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:

Non avendo possibilità di riscontro con l'esecutato, la parte confinante XXXXXXXXXX ha informato lo scrivente che l'immobile non ha amministrazione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 12/04/2007), con atto stipulato il 12/04/2007 a firma di Notaio Bruno Volpe di Varese ai nn. 156475 di repertorio, trascritto il 24/05/2007 a Milano 2 ai nn. 78350/41398

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 28/12/1989 fino al 24/05/2007), con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di Notaio Giuseppe Brighina di Gallarate ai nn. 125580 di repertorio, trascritto il 19/01/1990 a Milano 2 ai nn. 7407/6181

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **72/76** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Edificazione immobile, presentata il 28/09/1976 con il n. 2931 di protocollo, rilasciata il

15/03/1977 con il n. 72 di protocollo, agibilità del 15/04/1981.

Ulteriore agibilità del 05/07/1983

DIA N. 55/2003, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di divisorio tra unità immobiliari e tratto di recinzione in muretto di cls e rete metallica plastificata., presentata il 22/12/2003 con il n. 8322 di protocollo.

Nella comunicazione di fine lavori e collaudo, il tecnico incaricato precisa che le opere realizzate riguardano esclusivamente la formazione del divisorio fra le due unità immobiliari; mentre causa divergenze tra le proprietà, non è stato realizzato il tratto di recinzione in muretto di cls e rete metallica plastificata come da progetto presentato.

Concessione edilizia in sanatoria N. 890/1991, per lavori di Sostituzione cancelletto metallico, rilasciata il 13/02/1991 con il n. 890 di protocollo.

L'evidenza di tale titolo è presente nell'atto di compravendita n. 156.475 di Repertorio e n. 19635 di Raccolta a firma Notaio Dott. Bruno Volpe in data 12 aprile 2007 tra i venditori [REDACTED]

[REDACTED] e gli acquirenti [REDACTED] Dall'accesso agli atti eseguito in data 24/07/2026 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Solbiate Arno non è emerso alcun fascicolo riconducibile a tale sanatoria. Si ipotizza che tale titolo sia riferito alla realizzazione del cancelletto pedonale posto ad angolo sulla Via Monforte avente la funzione di accesso alla proprietà [REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona T2- Sistemi insediativi strutturati. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Comune di Solbiate Arno - Provincia di Varese

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Piano delle Regole 2012 - febbraio 2014

Capo II.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi strutturati

Art. 82 Definizione

Definizione

Parte del territorio coincidente con le aree centrali maggiormente dense e con taluni brani edificati periferici di origine recentemente ascrivibili a procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato risultati unitari sotto il profilo tipologico. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici.

Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea) i cui elementi edilizi ed architettonici risultano spesso ricorrenti.

Art. 83 Obiettivi di governo

Generalità

Il PdR 2012, per quanto attiene all'*Ambito Territoriale T2*, persegue i seguenti obiettivi:

- confermare l'assetto morfotipologico esistente,
- confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali,
- consentire la sostituzione edilizia, nel totale rispetto dei caratteri morfotipologici esistenti.

Art. 84 Indici e parametri

Indici e parametri

Il PdR 2012, per l'*ambito territoriale T2* stabilisce i seguenti indici e parametri:

- *Diritto edificatorio:*
 $DE = Mde \text{ (media densità edilizie dell'intorno edificato)} \times 0,70 \text{ mq/mq}$
- *Indice edificabilità fondiaria massima:*

valore maggiore tra

$If_{max} = S_{lp} \text{ esistente} / S_t \text{ esistente}$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *S_{lp} esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente,

indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, comprese le superfici esistenti prive di caratteristiche di agibilità,

- per *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali, oppure

If max = Mde (media densità edilizie dell'intorno edificato)

La *media densità edilizie dell'intorno edificato Mde* si determina mediante il seguente rapporto:

$Mie = Slptt / Afie$

nel quale:

- *Slptt* = *superficie lorda di pavimento teorica totale* degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani agibili emergenti (anche parzialmente) dal suolo;

- *Afie* = *area fondiaria dell'intorno edificato*, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica di cui al presente articolo, intendendo per area edificata l'area pertinenziale dell'edificio esistente così come risultante dallo specifico atto di vincolo (area asservita).

- *Superficie coperta:*

aree edificate o parzialmente edificate:

$Sc = \text{esistente} + 20\%$

aree non edificate:

$Sc = \max 35\%$

- *Altezza massima degli edifici:*

aree edificate o parzialmente edificate:

$H_{\max} = \text{esistente} + 4,00 \text{ m}$

aree non edificate:

$H_{\max} = 10,50 \text{ m}$

- *Superficie filtrante:*

aree edificate o parzialmente edificate:

$S_{\text{fil}} = \text{esistente} - 20\%$

aree non edificate:

$S_{\text{fil}} = \min. 20\%$

Procedura semplificata

In luogo dei seguenti parametri:

- *Diritto edificatorio:*

$DE = Mde (\text{media densità edilizie dell'intorno edificato}) \times 0,70 \text{ mq/mq}$

- *Indice edificabilità fondiaria massima:*

If max = Mde (media densità edilizie dell'intorno edificato)

così come definiti dal comma precedente, è ammessa l'applicazione dei seguenti parametri fissi ed invariabili:

- *Diritto edificatorio:* $DE = 0,33 \text{ mq/mq}$

- *Indice edificabilità fondiaria massima:* $If_{\max} = 0,40 \text{ mq/mq}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura parziale dell'accesso posteriore di origine e realizzazione di recinzione divisoria tra la proprietà [REDAZIONE] e [REDAZIONE] chiusura parziale dell'ingresso posteriore del passaggio porticato, demolizione parziale del setto divisorio tra atrio di ingresso e locale cucina, demolizione muratura divisoria autorimessa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia (se compatibile con le norme vigenti)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia (se compatibile con le norme vigenti): €5.000,00

La proprietà confinante (██████████), sulla base di un accordo manoscritto con ██████████ datato 23.03.2023 (copia allegata), ha eseguito la chiusura in muratura del passaggio di accesso posteriore del portico oltre alla realizzazione di una recinzione a divisione dell'originario ingresso pedonale comune sito sulla strada sterrata presente sul retro dei fabbricati. Attraverso tali interventi (non sono stati individuati titoli edilizi), la proprietà ██████████ risulta ora l'unica ad avere accesso. L'accesso alla proprietà ██████████ avviene attraverso un cancelletto pedonale posto ad angolo sulla recinzione prospiciente la Via Monforte (anche l'apertura di questo ingresso non ha dato riscontri autorizzativi).



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Riferite alle difformità edilizie riscontrate rispetto al titolo edilizio originario

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica catastale previa sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale con rilievo strumentale e pratica DOCFA: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: In dipendenza della sanatoria edilizia (se compatibile con le norme vigenti)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le critiche condizioni dell'immobile non permettono di identificare puntualmente lo stato di conservazione e funzionamento dell'impianto elettrico. Alla vista pare non conforme.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento tecnico impiantistico

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento impianto e rilascio di certificazione di conformità: €.1.500,00

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Distacco allacciamento contatore gas

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Valutazione impiantistica e rilevazione stato di conservazione della linea gas

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

Costi di regolarizzazione:

- Valutazione di sicurezza della linea gas e riallaccio contatore: €.2.000,00

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA MONFORTE 42

VILLETTA A SCHIERA CENTRALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera centrale a SOLBIATE ARNO Via Monforte 42, della superficie commerciale di **150,49** mq per la quota di:

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

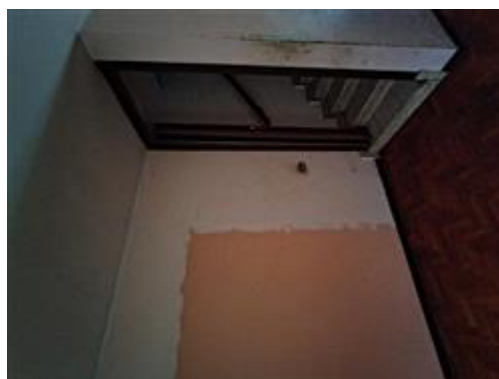
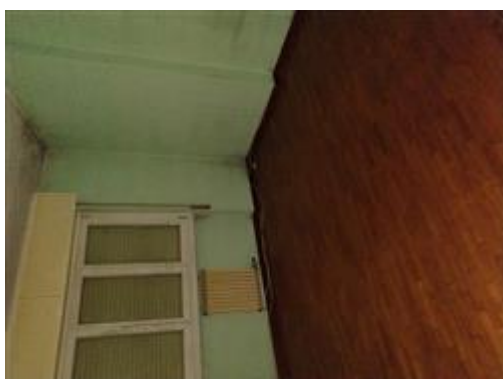
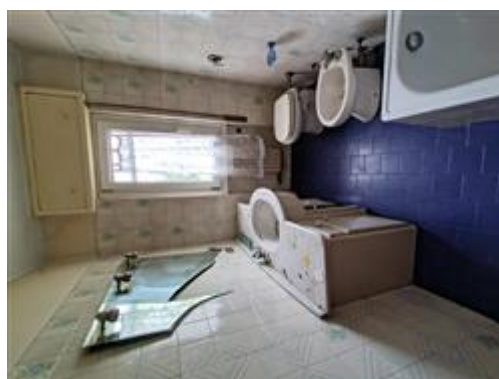
L'immobile oggetto di valutazione si trova nel Comune di Solbiate Arno in un complesso edilizio generato da Piano di Lottizzazione posto in Via Monforte n. 42. E' parte di un corpo di fabbrica denominato "Fabbricato C" e trattasi di villetta a schiera centrale distinta col numero interno 5 sviluppantesi su due piani fuori terra (internamente rialzati) comprendente: cucina, soggiorno, ripostiglio, balcone e terrazzo (sovrastante il corsello autorimesse) al piano terreno; due camere e due bagni al piano primo e una camera al piano ammezzato; autorimessa al piano interrato. Il tutto collegato da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 5, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2578 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: Solbiate Arno Via Monforte, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: - Dei locali al piano terra con terrazzo, a corpo: rampa autorimesse comune, terrazzo annesso all'unità immobiliare distinta con il numero interno 4, portico, giardino comune, unità immobiliare distinta con il numero interno 6. - Dei locali al piano primo: prospetto su terrazzo in oggetto, unità immobiliare distinta con il numero interno 6, prospetto su giardino comune, unità immobiliare distinta col numero interno 4.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2+ammezzato piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da calcio
centro commerciale
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
scuola media superiore
scuola per l'infanzia
spazi verde
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2.5 km
ferrovia distante 3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

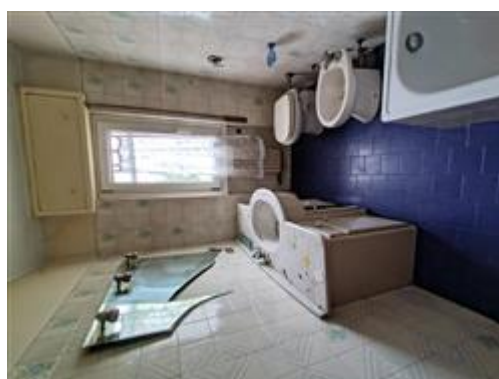


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile residenziale qualitativamente apprezzabile nell'insieme e nel contesto in cui è ubicato ma visibilmente degradato a causa dell'incuria manutentiva rinvenuta durante i sopralluoghi. Si sviluppa su distinti livelli fuori terra e uno interrato. Lo stato di conservazione e manutenzione esterna e interna è visibilmente precario con importanti danneggiamenti presenti in ogni locale dell'abitazione. Come dimostrato dal progetto di edificazione, risalente agli anni 1978/1979, l'accesso all'unità immobiliare avveniva da una strada secondaria posta alle spalle della Via Monforte ma nel corso degli anni è stato utilizzato un accesso pedonale ad angolo prospiciente la Via Monforte. Tale

accesso si riferisce probabilmente alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 13 febbraio 1991 al n. 890 di protocollo citata nell'atto di compravendita tra i venditori sig.ri [REDACTED] e gli acquirenti sig.ri [REDACTED]. Fatta espressa richiesta al Comune di Solbiate Arno tale pratica non è stata rinvenuta. Attraverso la pratica edilizia (DIA n. 55/2003) è stata realizzata la divisione del porticato comune con l'unità immobiliare confinante. Recentemente (anno 2023), l'originario accesso posteriore, comune all'immobile esecutato e a quello confinante, è stato modificato a cura e spese del confinante attraverso la realizzazione di un esclusivo accesso alla sola proprietà di quest'ultimo. Per l'esecuzione di tale intervento, lo scrivente non ha rinvenuto alcun titolo edilizio e lo stesso proprietario confinante ha confermato che il tutto è avvenuto in autonomia a seguito di un accordo bonario sottoscritto con la proprietà "[REDACTED]" (si allega scrittura privata). Così facendo è venuto a mancare l'originario accesso all'immobile da parte dell'esecutato. Attualmente l'unico accesso all'abitazione oggetto della presente perizia avviene da un cancelletto pedonale posto ad angolo sulla Via Monforte. Percorrendo il terrazzo di proprietà (posto a copertura delle autorimesse del piano sottostante) e la porzione di porticato si giunge all'entrata dell'abitazione, varcata la quale è presente un vano che disimpegna un ripostiglio (attualmente adibito a servizio igienico), una cucina con balcone oltre alle scale che collegano il piano interrato e primo. A causa dell'antigienica situazione rinvenuta oltre al materiale di risulta presente, non è stato possibile procedere in sicurezza ed eseguire accurate rilevazioni visive e metriche. Il ripostiglio, ora servizio igienico cieco, ha una superficie di circa 2.25 mq e si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie; stesso dicasi del locale cucina di circa 14.60 mq con accesso al balcone posteriore. Percorsa una rampa di scale, si accede al locale soggiorno avente una superficie di circa 19.60 mq dotato di aeroilluminazione naturale data da un serramento composto da finestra e portafinestra con sbarco su scala metallica di servizio esterna che porta al terrazzo. Il locale è in precarie condizioni manutentive e presenta pareti e soffitto danneggiati, la pavimentazione è in parquet anch'essa segnata da insufficiente manutenzione. Dal locale soggiorno, attraverso altra rampa di scale, si giunge al piano superiore nel quale sono presenti due camere da letto e due bagni. La prima camera da letto (identificata col n. 2 nella pianta allegata) con affaccio posteriore ha una superficie di circa 14.60 mq ed è aeroilluminata naturalmente. Il locale è in precarie condizioni manutentive e presenta pareti e soffitto danneggiati, la pavimentazione è in parquet anch'essa segnata da insufficiente manutenzione. La seconda camera (identificata col n. 3 nella pianta allegata) affaccia sul fronte principale, è aeroilluminata naturalmente e ha una superficie di circa 12.90 mq. Come per la precedente, anch'essa non è in buone condizioni manutentive e presenta pareti e soffitto danneggiati, la pavimentazione è in parquet anch'essa segnata da insufficiente manutenzione. Attraverso un disimpegno si giunge ad un primo servizio igienico (identificato col n. 2 nella pianta allegata) con affaccio sul lato posteriore, naturalmente aeroilluminato e con una superficie di circa 3.80 mq dotato di doccia, lavabo e water con pavimentazione e rivestimento in ceramica. Le condizioni del locale e dei sanitari sono pessime. In aderenza al servizio igienico si trova l'altro bagno (identificato col n. 1 nella pianta allegata). Anchesso con affaccio sul lato posteriore, è naturalmente aeroilluminato con una superficie di circa 5.30 mq dotato di vasca, lavabo, bidet e water con pavimentazione e rivestimento in ceramica. Le condizioni del locale e dei sanitari non sono buone. Infine, attraverso un'ulteriore piccola rampa di scale, si sbarca nella terza camera da letto (identificata col n. 1 nella pianta allegata) che affaccia sul fronte principale, è aeroilluminata naturalmente e ha una superficie di circa 14.60 mq. Come per le altre due, anch'essa non è in buone condizioni manutentive e presenta pareti e soffitto danneggiati, la pavimentazione è in parquet anch'essa segnata da insufficiente manutenzione. Come anzidetto, tutti i locali sono in pessime condizioni manutentive e igienico sanitarie con presenza di muffe, fenomeni di umidità e probabili infiltrazioni. Le facciate sono rifinite con intonaco colorato, i serramenti e gli avvolgibili sono in pvc. L'area di ingresso a terrazzo ha una pavimentazione in pietra a spacco ed è costipata da immondizia e materiale vario di risulta. L'impianto idrotermosanitario con caldaia murale esterna (non funzionante per mancanza di allacciamento gas) è autonomo con termosifoni

in alluminio. Le finiture impiantistiche elettriche sono in parte danneggiate. Nell'insieme, il fabbricato si presenta in uno stato di abbandono generalizzato. La superficie commerciale dell'involucro edilizio fuori terra, escluso il balcone della cucina, è di circa 149.00 mq.

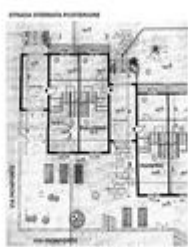


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

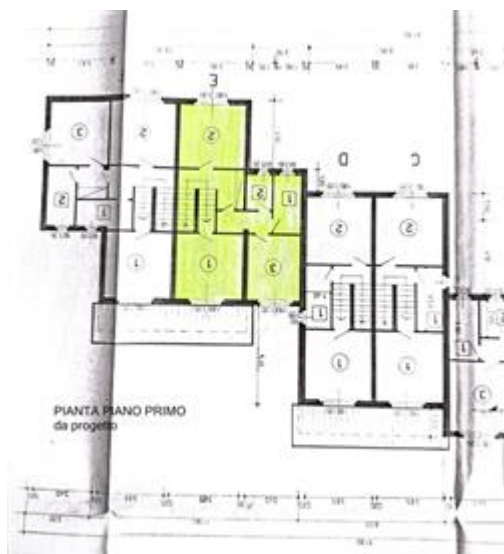
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	149,00	x	100 %	=	149,00
Balcone	4,95	x	30 %	=	1,49
Totale:	153,95				150,49



Piano terra



Piano terra



Piano primo



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare - Quotazione abitazione

Valore minimo: 1.068,00

Valore massimo: 1.375,00

Note: Considerato lo stato conservativo dell'immobile, è stato preso come base di calcolo il valore minimo unitario.

Banca dati Agenzia delle Entrate - Quotazione abitazione

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: Considerato lo stato conservativo dell'immobile, è stato preso come base di calcolo il valore minimo unitario.

Agenzie di zona - Quotazione abitazione

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Considerato lo stato conservativo dell'immobile, è stato preso come base di calcolo il valore minimo unitario.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA VALUTAZIONE È STATA ESEGUITA ATTRAVERSO

INTERROGAZIONI DELLE BANCHE DATI DEGLI OSSERVATORI IMMOBILIARI, ASSUNTE IN RIFERIMENTO AI PREZZI MEDI PRATICATI NELLA ZONA, TENENDO PRESENTE IL VALORE DI MERCATO DI IMMOBILI CON LA STESSA DESTINAZIONE D'USO E UBICATI IN ZONE SIMILARI, CON CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE, CONFORMAZIONE, VETUSTÀ, UBICAZIONE, GRADO DI MANUTENZIONE, ETC. SIMILARI A QUELLO OGGETTO DI PERIZIA, NONCHÉ SULLA BASE DEI PREZZI UNITARI RILEVATI NELLE PUBBLICAZIONI TECNICHE D'USO (AGENZIE IMM.RI, BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE, BORSINO IMMOBILIARE). IL PREZZO UNITARIO APPLICATO SI RIFERISCE ALLA "SUPERFICIE COMMERCIALE" DELL'IMMOBILE CALCOLATA APPLICANDO ALLA SEL GLI INDICI MERCANTILI D'USO. IL METODO PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE È QUELLO, PER I CASI PREVISTI, DESUNTO DAL DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 23.03.1998 N. 138 ALLEGATO C; E NORME UNI EN 15733-2011

NEL CRITERIO DI VALUTAZIONE DELL'IMPORTO MEDIO A METRO QUADRO DA ATTRIBUIRE ALL'U.I. SI È TENUTO CONTO DELL'INCIDENZA DEI COSTI PER MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA CHE RAGIONEVOLMENTE A BREVE TERMINE I PROPRIETARI DOVRANNO SOPPORTARE PER ELIMINARE LE PROBLEMATICHE GIÀ CITATE IN PERIZIA. PROPRIO IN RAGIONE DELLE CRITICITÀ RISCONTRATE SI È RITENUTO DI APPLICARE UN COEFFICIENTE RIDUTTIVO ALLA VALUTAZIONE DEL BENE.

PER QUANTO SOPRA ESPOSTO, LA VALUTAZIONE DELLO SCRIVENTE È PARI A EURO 900,00/MQ.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,49 x 900,00 = 135.441,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 135.441,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 135.441,00

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA MONFORTE 42

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SOLBIATE ARNO Via Monforte 42, della superficie commerciale di **21,78** mq per la quota di:

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

Trattasi di locale unico accessibile sia dal corsello comune sia dalla scala interna collegata al piano terra dell'abitazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, interno 48, scala Interna all'abitazione, ha un'altezza interna di 3.50. Identificazione catastale:

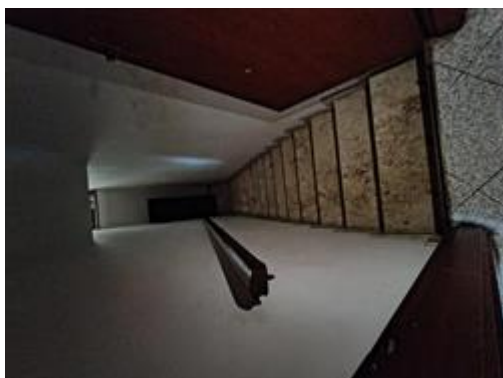
- foglio 3 particella 2578 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 34 mq,

rendita 59,70 Euro, indirizzo catastale: Solbiate Arno Via Monforte, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dell'autorimessa: accesso comune, autorimessa di cui al numero interno 49, muro perimetrale, autorimessa di cui al numero interno 47/b.

Sia nella planimetria catastale sia nello stato dei luoghi non è presente il setto divisorio dell'autorimessa.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



Scala interna di collegamento all'autorimessa



Autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

campo da calcio
centro commerciale
scuola elementare
scuola media inferiore
farmacie
scuola media superiore
scuola per l'infanzia

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

spazi verde
municipio
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante 2.5 km
ferrovia distante 3 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

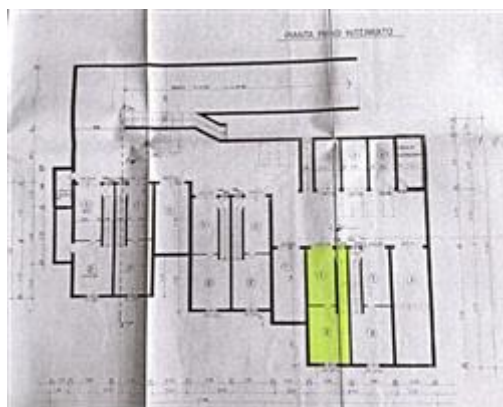
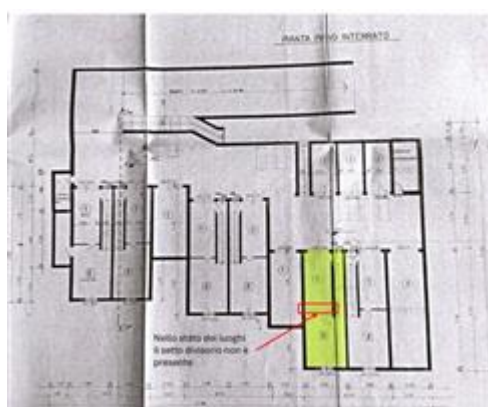
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	43,56	x	50 %	=	21,78
Totale:	43,56				21,78



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 808,00

Valore massimo: 940,00

Note: Considerato lo stato conservativo dell'immobile, è stato preso come base di calcolo il valore minimo unitario.

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 740,00

Valore massimo: 810,00

Note: Considerato lo stato conservativo dell'immobile, è stato preso come base di calcolo il valore minimo unitario.

Agenzie immobiliari della zona

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 750,00

Note: Considerato lo stato conservativo dell'immobile, è stato preso come base di calcolo il valore minimo unitario.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata eseguita attraverso interrogazioni delle banche dati degli osservatori immobiliari, assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con la stessa destinazione ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI EN 15733-2011

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire all'u.i. si è tenuto conto dell'incidenza dei costi per manutenzione ordinaria che ragionevolmente a breve termine i proprietari dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia. Proprio in ragione delle criticità riscontrate si è ritenuto di applicare un coefficiente riduttivo alla valutazione del bene.

Per quanto sopra esposto, la valutazione dello scrivente è pari a euro 600,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	21,78	x	600,00	=	13.068,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 13.068,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 13.068,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Solbiate Arno, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate, 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	villetta a				
	schiera	150,49	0,00	135.441,00	135.441,00
	centrale				
B	box doppio	21,78	0,00	13.068,00	13.068,00
				148.509,00 €	148.509,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 136.009,00**

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: **€. 136.009,00**

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: **€. 136.009,00**

data 07/09/2026

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo