



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978

email: geom.bernasconilucio@gmail.com

PEC: lucio.bernasconi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
13/2026**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a SOLBIATE OLONA VIA DEI PATRIOTI 51, della superficie commerciale di **93,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un condominio composto da 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato, sito in via Dei Patrioti n. 51, edificato nel 1965 e denominato 'Condominio Mirella'. L'unità immobiliare è posta al piano quarto, disposta su un unico livello e composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a un vano cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da via Dei Patrioti mediante la scala comune interna o tramite ascensore, che conduce all'ingresso dell'unità; la porta di accesso non è blindata. I soffitti e le pareti sono intonacati; i pavimenti di ingresso, corridoio e soggiorno sono in marmo palladiana, mentre quelli delle camere e della cucina sono in marmittoni e quello del bagno in ceramica. Le pareti del bagno e una parete della cucina sono rivestite in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno. Il bagno è dotato di vasi, bidet, lavandino e doccia in porcellana di tipo commerciale; la rubinetteria è di tipo normale, cromata, predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda. I balconi presentano pavimentazione in gres rosso, con ringhiera in parte in ferro e in parte in muratura. L'impianto elettrico è sottotraccia con finiture di tipo commerciale; l'impianto per la produzione di acqua calda è autonomo ed è alimentato elettricamente. Il riscaldamento è centralizzato a gas metano, con distribuzione a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso per carico e scarico avviene da via Dei Patrioti. La cantina, posta al piano interrato, è raggiungibile tramite la scala comune; percorrendo il corridoio si accede al locale, dotato di porta d'ingresso in ferro, pareti e soffitto intonacati al rustico e pavimento in cemento. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2498 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Dei Patrioti 51, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 24/04/2026 Pratica n.VA0084688 in atti dal 27/04/2026 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.84688 1/2026)

Coerenze: via Dei Patrioti, su tre lati enti comuni e altro appartamento. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

la presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

A.1 **cantina**, composto da un locale.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2498 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Dei Patrioti 51, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 24/04/2026 Pratica n.VA0084688 in atti dal 27/04/2026 - DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.84688 1/2026)

Coerenze: terrapieno, cortile comune, altra cantina e enti comuni. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

la presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

B box singolo a SOLBIATE OLONA VIA DEI PATRIOTI 51, della superficie commerciale di **14,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

“Il blocco autorimesse è un fabbricato separato dal corpo principale, composto da un unico piano fuori terra, sito in via Dei Patrioti n. 51, edificato nel 1965 e facente parte del ‘Condominio Mirella’. L’unità immobiliare è posta al piano terra, disposta su un unico livello e costituita da un unico locale ad uso autorimessa. L’accesso al box avviene tramite il passo carraio di via Dei Patrioti. La pavimentazione è in battuto di cemento; la chiusura è costituita da una basculante in lamiera; le pareti e il soffitto risultano intonacati. Lo stato di conservazione è discreto. L’accesso per il carico e scarico avviene da via Dei Patrioti. All’unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell’art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente.”

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2499 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 19,47 Euro, indirizzo catastale: via Dei Patrioti 67, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n.3/2019)

Coerenze: altro box, cortile comune e altro box

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,44 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	2,49 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.272,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.858,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.008,94
Data di conclusione della relazione:	04/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Le operazioni peritali e l'accesso all'immobile si sono svolte in modo regolare in data 03/03/2026, 11/03/2026 e 24/03/2026. La comunicazione della data del

sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali alla parte sono state comunicate dall'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Busto Arsizio.

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 10/12/2018 a firma di RUBINETTI DONATO notaio in Cologno ai nn. 55753/21372 di repertorio, iscritta il 21/12/2018 a Milano 2 ai nn. 164343/30355, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA MUTUO.

Importo ipoteca: 216000,00.

Importo capitale: 120000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.la 2499 sub 4 piano T.

Gli immobili oggetto di procedura derivano da fg.5 p.la sub 16 e p.la 2499 sub 4

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 30/12/2025 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. 8236 di repertorio, trascritta il 23/01/2026 a Milano 2 ai nn. 7372/5048, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.la 2499 sub 4 piano T.

Gli immobili oggetto di procedura derivano da fg.5 p.la sub 16 e p.la 2499 sub 4

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:	€. 2.076,08
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.055,82
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.849,46
Millesimi condominiali:	57,98

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "studio Mantegazza" in data 18/03/2026. I millesimi condominiali sono così divisi 53,98/1000 per l'appartamento e la cantina e 4,00/1000 per il box.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 10/12/2018), con atto stipulato il 10/12/2018 a firma di RUBINETTI DONATO notaio in Cologno ai nn. 55752/21371 di repertorio, registrato il 21/12/2018 a Ufficio di Registro di Lodi ai nn. 9004, trascritto il 21/12/2018 a Milano 2 ai nn. 164327/107926.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.lla 2499 sub 4 piano T.

Gli immobili oggetto di procedura derivano da fg.5 p.lla sub 16 e p.lla 2499 sub 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà in separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (fino al 10/07/2018), con atto stipulato il 22/12/1990 a firma di MARIO LAINATI notaio in Gallarate ai nn. 40068 di repertorio, trascritto il 11/01/1991 a Milano 2 ai nn. 4473/3614.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.lla 2499 sub 4 piano T.

Gli immobili oggetto di procedura derivano da fg.5 p.lla sub 16 e p.lla 2499 sub 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di decreto di trasferimento Tribunale di Busto A. (fino al 09/12/2018), con atto stipulato il 11/07/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. 10251/2018 di repertorio, trascritto il 26/07/2018 a Milano 2 ai nn. 101426/66723.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.lla 2499 sub 4 piano T.

Gli immobili oggetto di procedura derivano da fg.5 p.lla sub 16 e p.lla 2499 sub 4

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sollecito accesso agli atti – pratiche edilizie

In relazione all'elenco delle pratiche edilizie, si comunica quanto segue.

Ho presentato richiesta di accesso agli atti in data 18 febbraio 2026. Successivamente, ho inviato n. 2 solleciti in data 19 marzo 2026 e 10 aprile 2026.

In data 10 aprile 2026, l'Ufficio Tecnico mi trasmetteva via e-mail documentazione relativa a concessioni edilizie non corrispondenti all'immobile oggetto di esecuzione, procedendo contestualmente alla chiusura del procedimento.

In data 11 aprile 2026, inviavo comunicazione allo stesso Ufficio Tecnico segnalando che la documentazione ricevuta non era conforme a quanto richiesto con l'accesso agli atti e richiedevo pertanto una nuova ricerca delle concessioni edilizie corrette.

A oggi, non ho ricevuto alcun riscontro alla suddetta comunicazione.

Si segnala inoltre che sul sito del Comune di Solbiate Olona è presente un comunicato del Sindaco datato 2 febbraio 2026, che si riporta integralmente di seguito:

L'UFFICIO TECNICO CONTINUA A GARANTIRE LA GESTIONE DELLE PRIORITA E DELLE EMERGENZE E I SERVIZI AL PUBBLICO SONO ASSICURATI MEDIANTE I CANALI TELEMATICI ISTITUZIONALI (PEC, SPORTELLO TELEMATICO) PER INVIARE PRATICHE O ISTANZE.

NEGLI ULTIMI GIORNI SI SONO DIFFUSE VOCI SU UNA PRESUNTA CHIUSURA DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE. DESIDERO RASSICURARE CHE I SERVIZI AL PUBBLICO DELL'AREA TECNICA SONO ASSICURATI MEDIANTE I CANALI TELEMATICI ISTITUZIONALI (PEC, SPORTELLO TELEMATICO) PER INVIARE PRATICHE O ISTANZE. E' INNEGABILE CHE STIAMO ATTRAVERSANDO UN PERIODO DI RALLENTAMENTO DELLE ATTIVITA A CAUSA DELLA CARENZA DI PERSONALE, UNA DIFFICOLTA CHE PURTROPPO INTERESSA MOLTI ENTI PUBBLICI.

E STATO BANDITO UN CONCORSO PUBBLICO CHE CI AUGURIAMO POSSA PORTARE ALTRE FORZE ALL'INTERNO DELL'ORGANICO AL FINE DI POTER RECUPERARE IL PIU POSSIBILE GLI ARRETRATI, TENUTO CONTO DI TUTTI GLI ADEMPIMENTI CHE OGNI GIORNO VENGONO RICHIESTI ALL'AREA TECNICA DAI DIVERSI ENTI.

AL MOMENTGO L'UFFICIO PUO CONTARE SULLA PRESENZA COSTANTE DELLA RESPONSABILE E SUL SUPPORTO DI UN TECNICO PROVENIENTE DA ALTRO COMUNE CHE COLLABORA PER CIRCA 8 ORE SETTIMANALI, SECONDO LE MODALITA PREVISTO DAL CONTRATTO PER GLI ENTI PUBBLICI. GARANTIRE LA GESTIONE DELLE PRIORITA E DELLE EMERGENZE PER QUANTO POSSIBILE,

COME SINDACO, DESIDERO ESPRIMERE UN SINCERO E SENTITO RINGRAZIAMENTO AL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO CHE STA GARANTENDO UN IMPEGNO BEN OLTRE QUANTO RICHIESTO.

CHIEDO A TUTTI I CITTADINI, PROFESSIONISTI E IMPRENDITORI PAZIENZA E COMPRENSIONE: STIAMO LAVORANDO PER RAFFORZARE STABILMENTE L'ORGANICO E TORNARE QUANTO PRIMA ALLA PIENA OPERATIVITA DEI SERVIZI. NEL FRATTEMPO, L'UFFICIO CONTINUA OPERARE CON SERENITA E RESPONSABILITA PER LA NOSTRA COMUNITA.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.9 del 11/04/2019 e pubblicato sul BURL n.34 in data 28/09/2019 e s.m.i., l'immobile ricade in zona AR 1 - Ambiti urbani residenziali ad alta densità - Art. 30.01.1 N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed

indici:

30.1.1 AMBITI URBANI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' (A.R.1.)

Tali ambiti sono quelli che si riferiscono ad un'edificazione più densa del tessuto urbano consolidato.

Le tipologie

presenti sono variabili ma comunque spesso riferibili alla palazzina plurifamiliare con presenza di aree pertinenziali di

dimensioni più esigue in rapporto all'edificato.

In questi ambiti è importante non incrementare la densità edilizia sia al fine di contenere gli effetti negativi di

un'eccessiva compressione della forma urbana.

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti,

entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

Prescrizioni d'intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova

costruzione.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF = 0,45 mq/mq

id = 0,10 mq/mq

IC = 40%

IPF = 25 %

H = m 12,50 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione che interessano aree libere con superficie superiore a 600 mq., concorrono

all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Devono obbligatoriamente prevedere

l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano

dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3.

Per gli edifici che hanno già saturato la capacità edificatoria del lotto, sono ammessi ampliamenti una-tantum nel limite

massimo di 0,10 mq/mq. aggiuntivi all'esistente, mediante l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di

edificabilità aggiuntiva Id, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.3. L'intervento di ampliamento del

presente comma non è cumulabile con l'ampliamento una-tantum previsto dall'art. 27, non sarà pertanto ammesso per

gli edifici che abbiano già utilizzato l'ampliamento una-tantum di cui all'art. 27 e l'attuazione dell'ampliamento secondo

il presente comma esclude la possibilità di intervento ammesse dall'art. 27.

. Il titolo è riferito solamente al immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, foglio 4 p.lla 2498 -2499

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull' immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la

natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene

gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione parete cucina con locale soggiorno e corridoio e posizione diversa porta ingresso bagno (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia DPR 380 s.m.i. art. 36 e 36 bis - 37 accertamento di conformità)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: mediante la presentazione di permesso di costruire in sanatoria o Comunicazione inizio lavori asseverata

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria: €2.500,00
- sanzione: : €5.164,00
- diritti segreteria: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 .

Si fa inoltre presente che non risulta, nell'archivio informatico del Comune di Solbiate Olona, alcuna autorizzazione edilizia depositata a nome dell'esecutato relativa alle difformità riscontrate durante il sopralluogo rispetto alla planimetria catastale depositata. Si ritiene pertanto che debba essere presentato un permesso di costruire in sanatoria al fine di regolarizzare l'abuso. È stata presentata dal perito estimatore variazione catastale in data 24/04/2026, pratica n. VA0084688, in atti dal 27/04/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata al foglio 4, p.lla 2498, sub 503 (appartamento) e p.lla 2498, sub 504 (cantina).



Planimetria variata



Foto priva di parete

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

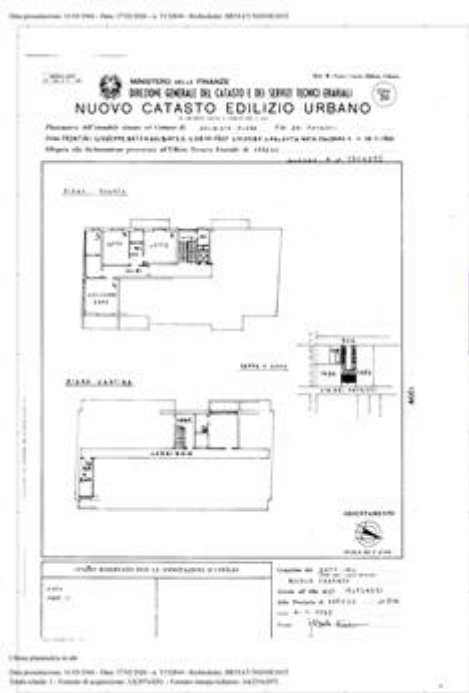
Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione parete cucina con locale soggiorno e corridoio e posizione diversa porta ingresso bagno (normativa di riferimento: Legge 27 febbraio 1985, n. 52 e in particolare l'art. 29, comma 1-bis, introdotto dal D.L. 78/2010, che impone la conformità e le disposizioni del Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la presentazione di nuove planimetrie catastale dell'appartamento con causale, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: regolarizzata

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 .

La planimetria catastale è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale. È stata presentata dal perito estimatore variazione catastale in data 24/04/2026, pratica n. VA0084688, in atti dal 27/04/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata al foglio 4, p.lla 2498, sub 503 (appartamento) e p.lla 2498, sub 504 (cantina).



Planimetria catastale variata



Planimetria catastale variata appartamento



Planimetria catastale variata cantina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, foglio 4 p.lla 2498 e 2499

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1 - T - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.lla 2499 sub 4.

È stata presentata variazione catastale in data 24/04/2026, pratica n. VA0084688, in atti dal 27/04/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata al foglio 4, p.lla 2498, sub 503 (appartamento) e p.lla 2498, sub 504 (cantina).

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione di conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto elettrico e redazione certificazione

corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1-T - foglio 4 p.lla 2498 sub 16 e p.lla 2499 sub 4.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. È stata presentata variazione catastale in data 24/04/2026, pratica n. VA0084688, in atti dal 27/04/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata al foglio 4, p.lla 2498, sub 503 (appartamento) e p.lla 2498, sub 504 (cantina).

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO GAS dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto alimentazione gas e dichiarazione di corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto gas e dichiarazione conformità: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1-T - foglio 4 p.lla 2498 sub 16.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. È stata presentata variazione catastale in data 24/04/2026, pratica n. VA0084688, in atti dal 27/04/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata al foglio 4, p.lla 2498, sub 503 (appartamento) e p.lla 2498, sub 504 (cantina).

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO RISCALDAMENTO revisione all'interno dell'abitazione con redazione dichiarazione di conformità impianto riscaldamento effettuato da tecnico abilitato e la revisione dello stesso. (normativa di riferimento: normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto di riscaldamento e redazione dichiarazione di conformità relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto riscaldamento e dichiarazione conformità: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile in Solbiate Olona via Dei Patrioti 51, piano 4-S1-foglio 4 p.lla 2498 sub 16.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi. È stata presentata variazione catastale in data 24/04/2026, pratica n. VA0084688, in atti dal 27/04/2026, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni (n. 84688.1/2026). L'unità immobiliare è stata quindi identificata al foglio 4, p.la 2498, sub 503 (appartamento) e p.la 2498, sub 504 (cantina).

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI PATRIOTI 51

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLBIATE OLONA VIA DEI PATRIOTI 51, della superficie commerciale di **93,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile di cui si tratta fa parte di un condominio composto da 5 piani fuori terra, oltre al piano interrato, sito in via Dei Patrioti n. 51, edificato nel 1965 e denominato 'Condominio Mirella'. L'unità immobiliare è posta al piano quarto, disposta su un unico livello e composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, disimpegno e due balconi, oltre a un vano cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da via Dei Patrioti mediante la scala comune interna o tramite ascensore, che conduce all'ingresso dell'unità; la porta di accesso non è blindata. I soffitti e le pareti sono intonacati; i pavimenti di ingresso, corridoio e soggiorno sono in marmo palladiana, mentre quelli delle camere e della cucina sono in marmittoni e quello del bagno in ceramica. Le pareti del bagno e una parete della cucina sono rivestite in ceramica. Gli infissi sono in legno con vetro semplice e avvolgibili in PVC; le porte interne sono in legno. Il bagno è dotato di vasi, bidet, lavandino e doccia in porcellana di tipo commerciale; la rubinetteria è di tipo normale, cromata, predisposta per l'erogazione di acqua calda e fredda. I balconi presentano pavimentazione in gres rosso, con ringhiera in parte in ferro e in parte in muratura. L'impianto elettrico è sottotraccia con finiture di tipo commerciale; l'impianto per la produzione di acqua calda è autonomo ed è alimentato elettricamente. Il riscaldamento è centralizzato a gas metano, con distribuzione a pavimento. Lo stato di conservazione dell'appartamento è sufficiente, mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso per carico e scarico avviene da via Dei Patrioti. La cantina, posta al piano interrato, è raggiungibile tramite la scala comune; percorrendo il corridoio si accede al locale, dotato di porta d'ingresso in ferro, pareti e soffitto intonacati al rustico e pavimento in cemento. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala unica, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2498 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: via Dei Patrioti 51, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 24/04/2026 Pratica n. VA0084688 in atti dal 27/04/2026 - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.84688 1/2026)

Coerenze: via Dei Patrioti, su tre lati enti comuni e altro appartamento. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

la presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.



Vista condominio da via Patrioti



Vista Condominio da via Patrioti



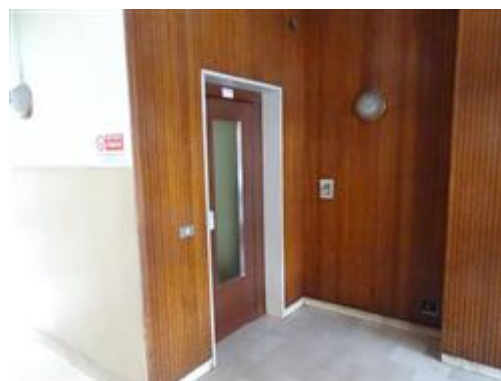
Vista ingresso condominio da via Patrioti



Vista ingresso carraio da via Patrioti



Vista atrio ingresso condominio



Vista atrio ingresso condominio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO, BUSTO ARSIZIO, VARESE, LEGNANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: area naturale lungo le sponde del fiume Olona.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★★★★

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Km 15	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante via IV Novembre 750 ml	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Milano - Varese (A8) km 3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a. e laterizio; murature perimetrali in mattoni; muri divisorii interni in laterizio di vari spessori; copertura a falde, in parte in tegole di cotto e in parte in guaina bituminosa, con gronde in cemento, canali in rame e pluviali incorporati nella struttura. Scala interna in c.a., rivestita in marmo, con ringhiera in ferro verniciato; serramenti in legno con avvolgibili in PVC. Porta d'ingresso all'atrio in ferro verniciato e vetro, con pavimentazione in marmo e rivestimenti in legno. Vano scala comune con pareti intonacate e verniciate; corridoio cantine con pavimentazione in battuto di cemento. Facciate intonacate e verniciate, con opere in ferro dal disegno semplice. Percorsi comuni piastrellati e cortile asfaltato, con recinzione in muratura e cancello carraio in acciaio con apertura automatizzata (telecomandata)."

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> un anta realizzato in acciaio con apertura automatizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto e guaina bituminosa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in marmo palladiana, piastrelle in ceramica e marmittoni. cucina, corridoio, camere e bagno e soggiorno

al di sotto della media



pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso e piastrelle. cortile

nella media



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in ferro e vetro , gli accessori presenti sono: apertura elettrica

nella media



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc

nella media



rivestimento interno: posto in atrio realizzato in parte in legno parte intonato e verniciato

nella media



rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica

nella media



scale: interna con rivestimento in marmo

nella media



Degli Impianti:

ascensore: elettrico conformità: non rilevabile

nella media



citofonico: analogico conformità: non rilevabile

nella media



elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media



gas: sottotraccia con alimentazione a cucina conformità: non rilevabile

nella media



idrico: sottotraccia con alimentazione in cucina e bagno , la rete di distribuzione è realizzata in orizzontale conformità: non rilevabile

nella media



termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in pavimento conformità: non rilevabile

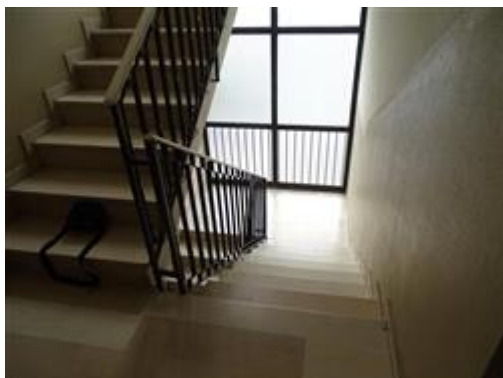
nella media



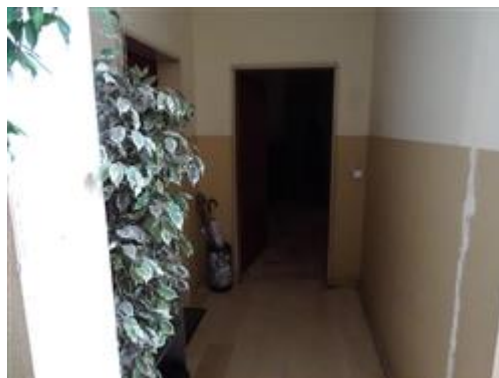
Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a

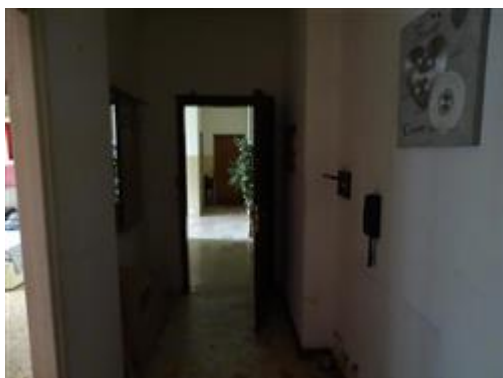
nella media



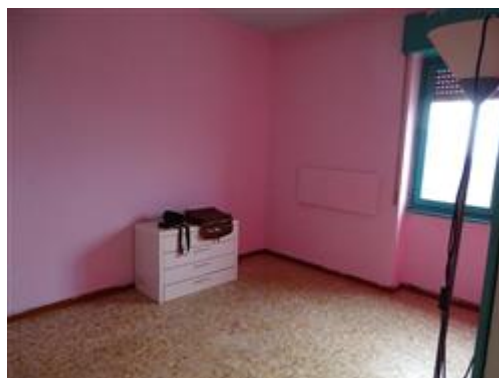
vista scala interna



Vista ingresso appartamento



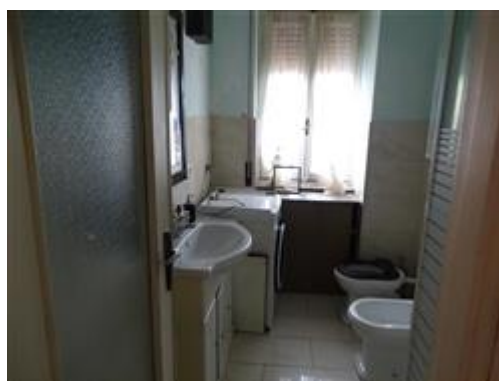
Vista ingresso corridoio



Vista camera



Vista camera matrimoniale



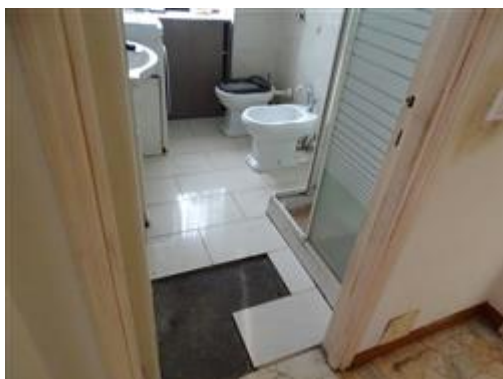
Vista Bagno

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: $[(4.05+4.35):2 \times 11,00] + (4.40 \times 7.65) + (5.25 \times 1.85) =$	89,57	x	100 %	=	89,57
Balconi: $(5.10 \times 1.20) + (4.40 \times 1.50) =$	12,72	x	30 %	=	3,82
Totale:	102,29				93,39



Vista Bagno



Vista cucina



Vista soggiorno



Vista balcone soggiorno



Vista balcone camera



Planimetria catastale



ACCESSORI:

cantina, composto da un locale.

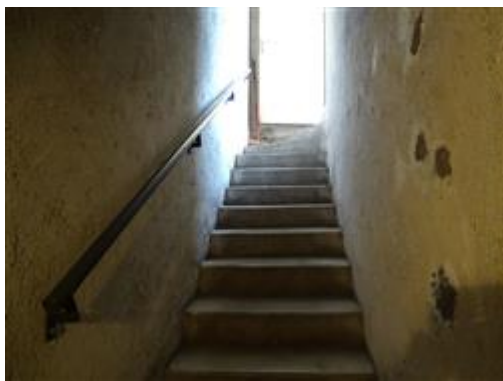
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2498 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 8 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: via Dei Patrioti 51, piano: interrato, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 24/04/2026 Pratica n.VA0084688 in atti dal 27/04/2026 - DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.84688 1/2026)

Coerenze: terrapieno, cortile comune, altra cantina e enti comuni. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

la presente variazione è stata realizzata dal perito estimatore, così come indicato e autorizzato dal giudice nel decreto di conferimento dell'incarico peritale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina: $[(1.80+2.00):2 \times 5.25]=$	9,97	x	25 %	=	2,49
Totale:	9,97				2,49



Vista scala ingresso vano cantina



Vista corridoio vano cantina



Vista ingresso vano cantina



Vista interna vano cantina



Vista porta ingresso vano cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese - Rilevazione prezzi degli immobili prov. di Varese (13/11/2025)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 950,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,39	x	950,00	=	88.720,50
Valore superficie accessori:	2,49	x	950,00	=	2.365,50
					91.086,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.086,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 91.086,00

BENI IN SOLBIATE OLONA VIA DEI PATRIOTI 51

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SOLBIATE OLONA VIA DEI PATRIOTI 51, della superficie commerciale di **14,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

“Il blocco autorimesse è un fabbricato separato dal corpo principale, composto da un unico piano fuori terra, sito in via Dei Patrioti n. 51, edificato nel 1965 e facente parte del ‘Condominio Mirella’. L’unità immobiliare è posta al piano terra, disposta su un unico livello e costituita da un unico locale ad uso autorimessa. L’accesso al box avviene tramite il passo carraio di via Dei Patrioti. La pavimentazione è in battuto di cemento; la chiusura è costituita da una basculante in lamiera; le pareti e il soffitto risultano intonacati. Lo stato di conservazione è discreto. L’accesso per il carico e scarico avviene da via Dei Patrioti. All’unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comuni dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell’art. 1117 del codice civile e del regolamento di condominio vigente.”

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un’altezza interna di 2.20. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2499 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 19,47 Euro, indirizzo catastale: via Dei Patrioti 67, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 24/01/2019 in atti dal 24/01/2019 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n.3/2019)
Coerenze: altro box, cortile comune e altro box

L’intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1965.



Vista autorimessa dal cortile



Vista passo carraio in via Dei Patrioti



Vista cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO, BUSTO ARSIZIO, VARESE, LEGNANO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: FIBRA, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: area naturale lungo le sponde del fiume Olona.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Malpensa Km 15	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante via IV Novembre 750 ml	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante Milano - Varese (A8) km 3	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a. e laterizio; murature perimetrali in blocchi di laterizio intonacati; muri divisorii interni in laterizio intonacati; copertura piana con manto in guaina bituminosa, canali di gronda in acciaio e pluviali in lamiera. Percorsi comuni piastrellati e cortile asfaltato, con recinzione in muratura; cancello carraio in acciaio con apertura automatizzata (telecomandata).

Delle Componenti Edilizie:

cancello: un anta realizzato in acciaio con apertura automatizzata

nella media 

manto di copertura: realizzato in guaina bituminosa

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonacate

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in conglomerato bituminoso e piastrelle, cortile

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: basculante realizzato in lamiera, gli accessori presenti sono: apertura manuale

nella media 

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
autorimessa (2.65x5,30)=	14,05	x	100 %	=	14,05
Totale:	14,05				14,05



vista interna autorimessa



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - Rilevazione prezzi degli immobili prov. di Varese (13/11/2025)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Varese e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono i box doppi, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18 mesi

Valore minimo: 8.000,00

Valore massimo: 12.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'autorimessa a corpo 10000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di una relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedimento la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di catasto di Varese -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solbiate Olona, agenzie: Agenzia Immobiliare Tecnocasa Fagnano Olona via , osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare rilevazioni dei prezzi degli immobili in provincia di Varese 2025 - approvato dalla commissione in data 13/11/2025

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,39	2,49	91.086,00	91.086,00
B	box singolo	14,05	0,00	10.000,00	10.000,00
				101.086,00 €	101.086,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 12.814,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.272,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 4.413,60

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 83.858,40

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 €. 0,00

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: €. **12.849,46**

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: €. **71.008,94**

data 04/05/2026

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi