

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale
K18 s.r.l

N° Gen. Rep. 600/2023

Giudice Delegato:
Dott.ssa Rosa Grippo

Curatore Fallimentare:
Dott.ssa Cecilia Zanzi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Villa con area di pertinenza scoperta

Valganna (VA) – Via G. Andreani n.33



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	8
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	13
3.1 Gravami ed oneri	13
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	15
4.1 Stato di possesso e disponibilità	21
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	21
6. URBANISTICA	30
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	30
7. EDILIZIA.....	31
7.1 Titoli Edilizi.....	31
7.2 Conformità Edilizia e catastale.....	32
8. CONSISTENZA	33
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze	33
9. VALUTAZIONE A CORPO.....	36
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	36
9.2 Andamento del mercato immobiliare– grafico immobiliare.it.....	40
9.3 Valutazione	40
Allegati	43

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo, il 20/03/2024 la curatrice Dott.ssa Cecilia Zanzi, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale K18 S.r.l con sede in Milano via Giovanni Bellezza n.11, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione II Civile, con R.G. 600/2023

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Valganna (VA), in via G. Andreani n.33 ed è costituito da un villino di due piani fuori terra, un piano seminterrato e un piano interrato così destinati:

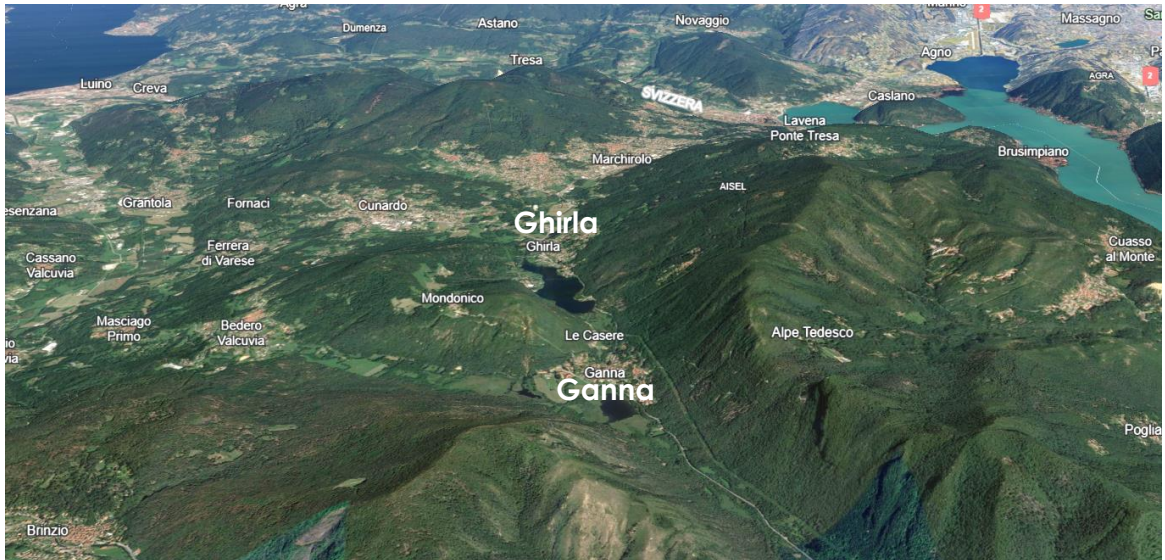
- piano terra – abitazione;
- piano primo sottotetto – unità in corso di costruzione;
- piano seminterrato – due box auto e un'autorimessa;
- piano secondo interrato – locale deposito;
- area scoperta di pertinenza.



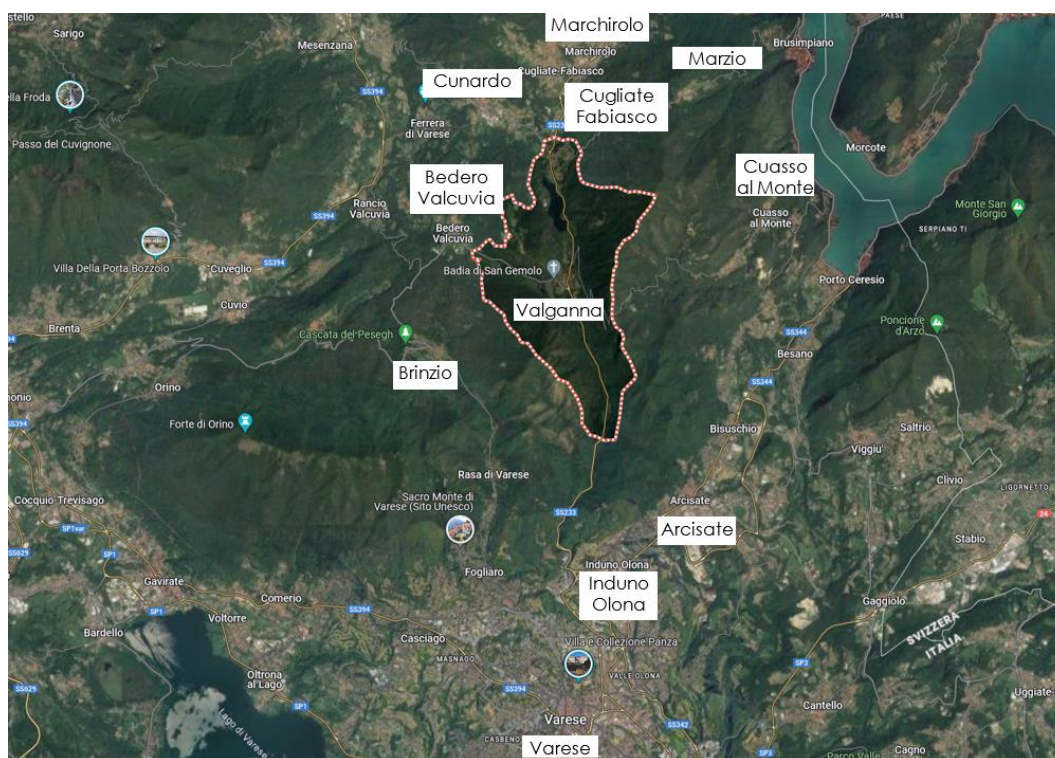
Stralcio immagine da Google Maps - indicazione di massima dell'area di proprietà

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Valganna si trova nella provincia Varese, in Lombardia, dista circa 60 Km da Milano e circa 13 km da Varese.



Posizione del comune di Valganna sul territorio nazionale e su quello provinciale



Stralcio immagine di Google Maps

Il comune confina con: Arcisate, Bedero Valcuvia, Brinzio, Cuasso al Monte, Cogliate-Fabiasco, Cunardo, Induno Olona, Marchirolo, Marzio.

Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale – Il casello più vicino è quella di Gazzada - Varese est sulla A8 Autostrada dei Laghi che dista da Valganna circa 16 km.

Rete ferroviaria - la stazione Ferroviaria di Varese dista circa 13 km.

Aeroporti - l'aeroporto di Milano Malpensa dista circa 56 km.

Trasporti pubblici - la città è servita da diverse linee di trasporto di superficie che collegano la cittadina a Varese, Luino e ai comuni limitrofi.

1.3 Descrizione del territorio circostante

Il Comune di Valganna si estende lungo la SS 233 Varesina, dalla zona delle Grotte della Valganna e delle omonime cascate, fino al Lago di Ghirla. Il comune è costituito da quattro frazioni: Boarezzo, Ganna, Ghirla, Mondonico. Il fabbricato oggetto di valutazione si trova nella frazione di Ghirla, nella parte nord in un'area prevalentemente residenziale circondata da molto verde.



Stralcio immagini da Google Maps

Le attività commerciali, di servizio pubblico si trovano nell'arco di un km dal fabbricato oggetto di stima.

La Valganna è una zona montana che rappresenta una delle aree verdi più importanti della provincia di Varese. Situata tra il lago di Ghirla ed il lago di Ganna è delimitata a sud-ovest dal Parco Regionale Campo dei Fiori e a nord-est dal Parco delle Cinque Vette.

Il lago di Ghirla è uno specchio d'acqua di origine glaciale ed è un luogo amato dai turisti in tutte le stagioni. La torbiera e il Lago di Ganna fanno parte entrambi della riserva del Parco Campo dei Fiori che ne tutela la Biodiversità; si tratta di due piccoli specchi d'acqua che hanno conservato il loro aspetto naturale con le rive popolate da canneti, volatili e piccoli animali lacustri come salamandre, pesci, rane e rospi.

Il comune di Valganna è ricco di luoghi storici e rappresenta anche il punto di partenza ideale per le varie escursioni nella zona.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Valganna il 05/03/2024 e il 19/03/2024;
- Sopralluogo in data 19/01/2024;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Nota di trascrizione R.G. n. 13078 R.P. n. 8997 di atto di compravendita del 23/10/1997 rep. 65887	Del 24/10/1997 – Allegato 1.1
Nota di trascrizione R.G. n. 5284 e R.P.n. 3379 di atto di compravendita del 24/03/2009 rep. 27650/22342	Del 26/03/2009 – Allegato 1.2
Nota di trascrizione R.G. n. 13897 e R.P. n. 8769 di atto di compravendita del 23/07/2009 rep. 28687/23258	Del 28/07/2009 – Allegato 1.3
Atto di compravendita rep.n.193383 racc. n. 29743	Del 17/04/2012 – Allegato 1.4
Dichiarazione del notaio dott.ssa Francesca Lavezza di cambio di denominazione societaria	Del 13/12/2016 – Allegato 1.5
Nota di trascrizione R.G.n.945 e R.P.n.684 sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 6/1 del 14/12/2023	Del 17/01/2024 – Allegato 2.1
Nota di rettifica R.G. n. 1381 e R.P. n. 1002 di trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 6/1 del 14/12/2023	Del 24/01/2024 – Allegato 2.2
Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 1, soppresso	Del 23/01/2024 – Allegato 3.1
Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 2, soppresso	Del 23/01/2024 – Allegato 3.2
Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 3, soppresso	Del 23/01/2024 – Allegato 3.3
Relazione ipocatastale del notaio A. Cuoco	Del 29/06/2023 – Allegato 4.1
Ispezioni ipotecarie su immobili Foglio 1 Particella 76 subalterni 1, 2 e 3 – soppressi	Del 25/07/2024 e 29/07/2024 – Allegato 4.2
Contratto preliminare di vendita	Del 11/10/2019 – Allegato 4.3
Ispezioni ipotecarie su immobili Foglio 1, Particella 76, Sub. 501, 502, 503, 504, 506, 507e 505	Del 29/07/2024 – Allegato 4.4
Estratto di mappa del Foglio 9 Particella 76	Del 23/01/2024 – Allegato 5.1
Visura storica immobile C.T. Foglio 9 Particella 76	Del 23/01/2024 – Allegato 5.2
Elaborato planimetrico	Del 19/074/2021 – Allegato 6
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 505	Del 23/01/2024 – Allegato 7.1
Scheda catastale Foglio 9 Part. 76 sub. 505	Del 19/07/2021 – Allegato 7.2
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 506	Del 23/01/2024 – Allegato 8
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 507	Del 23/01/2024 – Allegato 9

Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 504	Del 23/01/2024 – Allegato 10.1
Scheda catastale Foglio 9 Part. 76 sub. 504	Del 19/07/2021 – Allegato 10.2
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 502	Del 23/01/2024 – Allegato 11.1
Scheda catastale Foglio 9 Part. 76 sub. 502	Del 19/07/2021 – Allegato 11.2
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 503	Del 23/01/2024 – Allegato 12.1
Scheda catastale Foglio 9 Part. 76 sub. 503	Del 19/07/2021 – Allegato 12.2
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 501	Del 23/01/2024 – Allegato 13.1
Scheda catastale Foglio 9 Part. 76 sub. 501	Del 19/07/2021 – Allegato 13.2
Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 508	Del 23/01/2024 – Allegato 14
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 16
Dichiarazione/certificazioni di conformità impianti	Non disponibili
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibili

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Da documentazione recuperata e ricevuta dalla curatela i beni oggetto di stima sono pervenuti con i seguenti passaggi, meglio dettagliati nei paragrafi che seguono:

- 10/1997 da
- 03/2009 da
- 07/2009 da
- 04/2012 da
- 04/2016 cambio di denominazione da . a K18 s.r.l.;

Precedenti proprietari

2.1.1 10/1997 vendita da a

La nota di trascrizione del 24/10/1997 R.G. n. 13078 e R.P. n. 8997 riporta che con **atto di compravendita del 23/10/1997 rep. n. 65887** del 23/10/1997 la vendeva alla i seguenti immobili ubicati nel comune di Valganna (VA) ed identificati come segue:

al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 1**, categoria A/7 abitazioni in villini, Consistenza 9 vani, piano S1-S2, Via Guido Andreani;

al Catasto Terreni:

- **Foglio 9, Particella 76**, terreno, Consistenza 19 are 20 centiare;
- **Foglio 9, Particella 4646**, terreno, Consistenza 40 centiare;
Identificativo dell'immobile nella formalità precedente
Foglio 9, Particella 100/A
- **Foglio 9, Particella 32**, terreno, Consistenza 11 are 80 centiare;

La sezione D della nota di trascrizione:

"Si precisa che il mappale di NCEU N.ro 76/1 trascrivendo si sviluppa sui piani 1-S1-S2.2

Successivamente a seguito di frazionamento e/o accorpamenti le particelle 4646 e 32 sono state accorpate alla particella 76 originando una superficie di mq. 3.140.

Allegato 1.1 – nota di trascrizione del 24/10/1997 R.G. n. 13078 e R.P. n. 8997

2.1.2 03/2009 vendita da

La nota di trascrizione del 26/03/2009 R.G. n. 5284 R.P. n. 3379 riporta che con **atto di compravendita del 24/03/2009 rep. n. 27650/22342**, in atti del notaio Carmelo Cadore, di Aricisate (VA), la _____ vendeva alla _____

i seguenti immobili ubicati nel comune

di Valganna (VA) ed identificati come segue:

al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 1**, categoria A/7 abitazioni in villini, Consistenza 9 vani, piano S1, Via Guido Andreani n. 33;
- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 2**, categoria C/6 autorimesse, Consistenza 141 mq., piano S1, Via Guido Andreani;
- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 3**, categoria C/6 autorimesse, Consistenza 21 mq., piano S1, Via Guido Andreani;

al Catasto Terreni:

- **Foglio 9 Particella 76**, terreno, consistenza 31 are 40 centiare.

Nella nota alla sezione D si precisa quanto segue:

Si precisa che:

- *il mappale 76 del C.T. ricade nel foglio di mappa 1 - foglio logico 9;*
- *il piano del mappale 76 subalterno 1 è "S1-S2-T".*

A migliore individuazione dei beni venduti si sono allegate al trascrivendo atto sotto le lettere "b", "c" e "d", tre planimetrie dove detti beni risultano meglio graficamente individuati.

Allegato 1.2 - nota di trascrizione del 26/03/2009 R.G. n. 5284 e R.P. n. 3379

2.1.3 07/2009 vendita da

La nota di trascrizione del 28/07/2009 R.G. n. 13897 e R.P. n. 8769 riporta che con **atto di compravendita del 23/07/2009 rep. n. 28687/23258**, in atti del notaio Carmelo Cadore, di Aricisate (VA), la vendeva alla i seguenti immobili ubicati nel comune di Valganna (VA) ed identificati come segue:

al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 1**, categoria A/7 abitazioni in villini, Consistenza 9 vani, piano S1, Via Guido Andreani n. 33;
- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 2**, categoria C/6 autorimesse, Consistenza 141 mq., piano S1, Via Guido Andreani;
- **Foglio 1, Particella 76, Subalterno 3**, categoria C/6 autorimesse, Consistenza 21 mq., piano S1, Via Guido Andreani;

al Catasto Terreni:

- **Foglio 9 Particella 76**, terreno, consistenza 31 are 40 centiare.

Nella nota alla sezione D si precisa quanto segue:

- *il piano del mappale 76 subalterno 1 è "S1-S2-T;*
- *il mappale 76 del C.T. ricade nel foglio di mappa 1 - foglio logico 9.*

Allegato 1.3 - nota di trascrizione del 28/07/2009 R.G. n. 13897 e R.P. n. 8769

2.1.4 04/2012 vendita da Soc. Rebifin s.r.l. a Soc. FAP s.r.l.

Il 17/04/2012, con atto di compravendita rep. n. 193383/29743, a cura del notaio Luciano Severini di Milano, registrato e trascritto a Varese con nota in data 23/04/2012 ai nn. 6678/4608, la

vendeva alla . i seguenti immobili:

*"la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti beni immobili
In Comune di Valganna*

Fabbricato di civile abitazione sito in via Andreani n. 33, insistente sul foglio logico 9 mappale 76 – ente urbano di 3.140 mq. di Catasto Terreni del detto Comune (partita 1), composta da tre vani di cantina al piano secondo seminterrato, centrale termica, cantina e due autorimesse al piano primo seminterrato, quattro locali oltre servizi, ripostiglio, portico al piano rialzato con annessa area di pertinenza al piano terra, il tutto censito in Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- *Foglio 1 Mappale 76 **Subalterno 1** – Via G. Andreani n. 33, piano S1-S2-T, cat. A/7, cl. 2, vani 9, R.C. Euro 557,77 (**abitazione, cantine e area di pertinenza**);*

- Foglio 1 Mappale 76 **Subalferno 2** – Via G. Andreani n. 33, piano S1, cat. C/6, cl. 2, mq.141, R.C. Euro 72,82,77 (**box**);

Coerenze a corpo ed in contorno del fabbricato e della circostante area di pertinenza: mappali 28, 5029, 99, 5040, 4654, 4671 e 4647.

L'atto di cui sopra riporta al punto 1 delle "clausole contrattuali" che gli immobili sono pervenuti alla parte venditrice con il seguente atto:

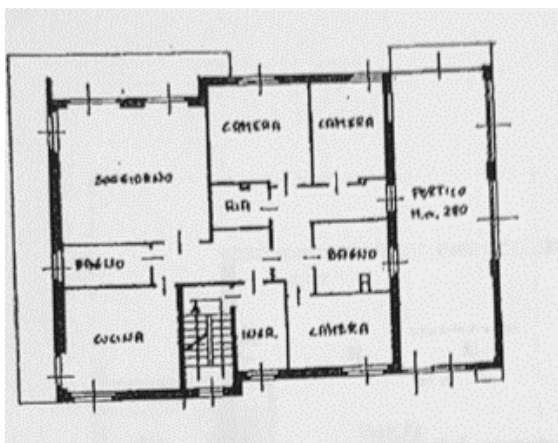
"atto di compravendita del 23/07/2009 n. 28687/23258 di rep. a rogito dr. Carmelo Candore, notaio in Arcisate, registrato a Varese il 27/07/2009 al n. 6638 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese in data 28 luglio 2009 ai n.ri 13897/8769."

mentre al punto 6 e 7 quanto segue:

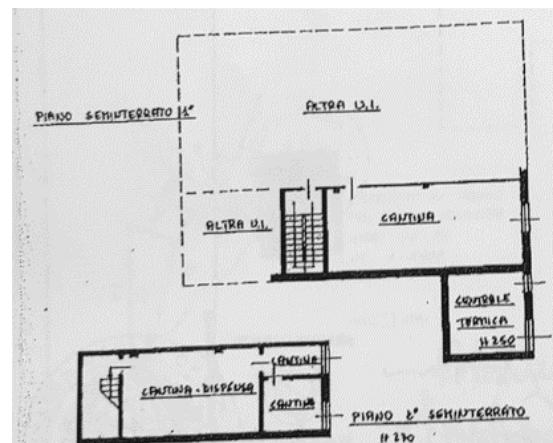
"6) ... dichiara che la costruzione dello stabile di cui fa parte la porzione immobiliare in contratto è stata effettuata in forza di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Valganna il 9/6/1973 al n. 37/72, e che successivamente, nella stessa, non sono state apportate modifiche soggetta a concessione, autorizzazione, permesso di costruire e Denuncia di Inizio Attività ad eccezione delle opere di cui ai seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia rilasciata in data 26/06/1979 n. 12/77;
- concessioni edilizie in sanatoria rilasciate in data 19/08/1991 (prat. N. 127/86, prot. n. 2759/86) e in data 9/12/1996 (prat. N. 37/86, prot. n. 914/86);
- richiesta di autorizzazione in sanatoria presentata in data 30/06/1993 prot. n. 1567 ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, che la parte venditrice dichiara essere relativa ad opere non essenziali e per la cui definizione subentra ora la parte acquirente;
- denuncia di inizio attività presentata in data 19/03/2009;
- comunicazione presentata in data 20/07/2009 per opere di manutenzione ordinaria."

7) ... la parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è dotato dell'attestato di certificazione energetica rilasciato dal Comune di Valganna in data 19/03/2009 prot. 12131-000001-09..."

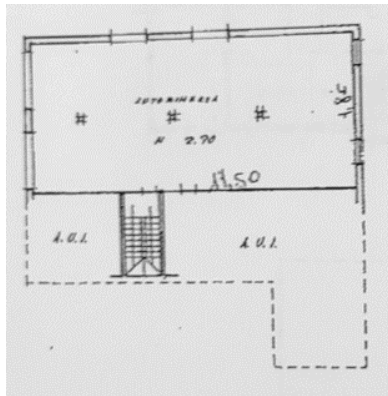


Abitazione piano rialzato

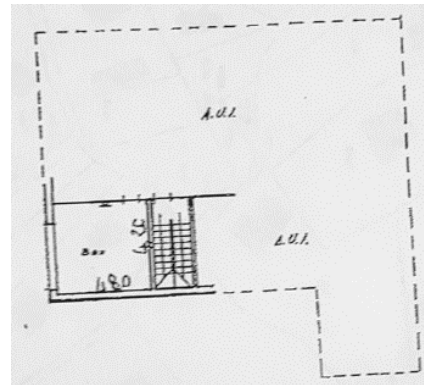


Cantine piano seminterrato e 2° interrato

Sub. 1 -Stralcio scheda catastale piano rialzato e piani seminterrato e 2° interrato allegata all'atto del 17/04/2012



Autorimessa piano seminterrato



Box piano seminterrato

Sub. 2 -stralcio scheda catastale piano seminterrato 1 allegata all'atto del 17/04/2012

Allegato 1.4 – atto di compravendita del 17/04/2012, rep. n. 193383/29743

2.1.5 04/2016 Cambio di denominazione da a K18 s.r.l.

Successivamente **la società** a seguito di delibera dell'assemblea dei soci verbalizzata con atto del notaio dott.ssa Francesca Lavezza in Milano **il 13/12/2016 al n. 5263/4463 di repertorio, cambiava denominazione sociale in "K 18 S.r.l."**, con sede in Milano, Via Giovanni Bellezza n. 11, mantenendo lo stesso codice fiscale n. 07455390968.

Allegato 1.5 – dichiarazione del 13/11/2016 di cambio di denominazione societaria

Attuali proprietari

L'attuale proprietaria del bene è la società K18 s.r.l., con sede in Milano, Via Giovanni Bellezza n. 11, ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano con codice fiscale 07455390968, in liquidazione giudiziale, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione II Civile, con R.G. 600/2023.

Allegato 2.1 - nota di trascrizione del 17/01/2024 R.G. 945 e R.P. 684 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 14/12/2023

Allegato 2.2 – nota di rettifica del 24/01/2024 R.G. 1381 e R.P. 1002 di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale del 14/12/2023

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali degli immobili, in quanto a seguito di variazione del 16/07/2021 con pratica n.

VA0081291 in atti dal 19/07/2021 per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione gli identificativi catastali sono variati.

Allegato 3.1 – Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 1, soppresso

Allegato 3.2 – Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 2, soppresso

Allegato 3.3 – Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 3, soppresso

Servitù

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alle ispezioni ipotecaria del 25/07/2024 e 29/07/2019, nonché alla relazione ipocatastale del 29/06/2023 del notaio dott. Alfonso Cuoco in Milano ricevuta dalla Curatela, risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dalla documentazione allegata:

Relazione ipocatastale del 29/06/2023

La relazione ipocatastale riporta quanto segue:

“2) che a tutto il giorno 29 giugno 2023 l'immobile di cui infra risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli nonché iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, fatta eccezione per le seguenti formalità:

*– **ipoteca volontaria** in data 27 giugno 2012 ai nn. 10816/1596 a favore di*

gravante su tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione;

*– **verbale di pignoramento di immobili** trascritto in data 6 settembre 2017 ai nn. 15859/10709 a favore della **gravante su tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione;***

*– **ipoteca volontaria** in data 27 luglio 2018 ai nn. 15220/2190 a favore della*

*. **gravante su tutte le unità immobiliari***

oggetto della presente relazione;

*3) che gli immobili medesimi sono liberi, inoltre, da trascrizioni di preliminari dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643 Codice Civile, nonché da trascrizioni dei relativi contratti preliminari ai sensi dell'articolo 2645 bis Codice Civile, **ad eccezione del preliminare di vendita ricevuto dal Notaio Candore Carmelo di Arcisate in data 11 ottobre 2019 al n. 60707/51259 di repertorio**, debitamente registrato e trascritto a Varese con nota in data 8 novembre 2019 ai nn. 20198/13865, avente ad oggetto i beni della presente relazione nella loro precedente identificazione catastale.”*

Allegato 4.1 – Relazione ipocatastale del 29/06/2023

L'ispezione ipotecaria del 25/07/2024 e 29/07/2024 eseguita sui precedenti identificativi catastali degli immobili sub. 1, 2 e 3 della Particella 76 del Foglio 1, riporta le seguenti formalità così come desunte dai documenti allegati:

10. ISCRIZIONE del 27/06/2012 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 10816 Pubblico ufficiale SEVERINI LUCIANO Repertorio 193639/29841 del 22/06/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

12. TRASCRIZIONE del 10/07/2017 - Registro Particolare 8626 Registro Generale 12826 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2599 del 15/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 10709 del 06/09/2017

13. Rettifica a TRASCRIZIONE del 06/09/2017 - Registro Particolare 10709 Registro Generale 15859 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 2599 del 15/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8626 del 2017

14. ISCRIZIONE del 27/07/2018 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 15220 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 56702/47714 del 26/07/2018 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

15. TRASCRIZIONE del 08/11/2019 - Registro Particolare 13865 Registro Generale 20198 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 60707/51259 del 11/10/2019 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Si segnala che le formalità 10, 13, 14 e 15 sono riportate anche nel certificato ipotecario del 29/06/2023.

A seguito di verifiche con la curatela risulta che il contratto preliminare di compravendita dell'11/10/2019 rep. n. 60707 racc. n. 51259, trascritto l'8/11/2019 indicato alla formalità n. 15 non è più valido.

Allegato 4.2 - ispezioni ipotecarie del 25/7/2024 e 29/07/2024 sub. 1, 2 e 3 soppressi
Allegato 4.3 Contratto preliminare di compravendita

Da ispezioni ipotecarie effettuate il 29/07/2024 sugli attuali identificativi catastali degli immobili Sub. 501, 502, 503, 504, 505 506, 507, risultano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 684 Registro Generale 945 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6/1 del 14/12/2023 **ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 1002 del 24/01/2024

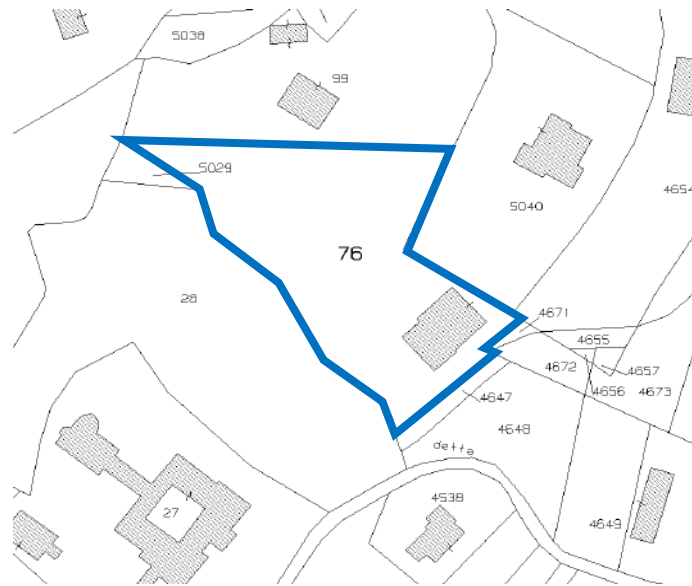
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 24/01/2024 - Registro Particolare 1002 Registro Generale 1381 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6/1 del 14/12/2023 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Allegato 4.4 - ispezioni ipotecarie del 25/7/2024 sub.501,502,503,504,506,507 e 505

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il fabbricato e l'area di pertinenza oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni del Comune di Valganna come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
9	76		Ente urbano		3.140 mq		
Coerenza da Nord in senso orario: particella 28, 5029,99,5040, 4654,4671,4672 e 4647							



Stralcio estratto di mappa foglio 901 particella 76

Si segnala che nell'estratto di mappa catastale viene indicato il foglio 901 che è il risultato dell'unione tra il foglio 9 (come indicato nelle visure del catasto terreni) e il foglio 1 (come indicato nelle visure del catasto fabbricati).

Allegato 5.1 – Estratto di mappa Foglio 9 Particella 76

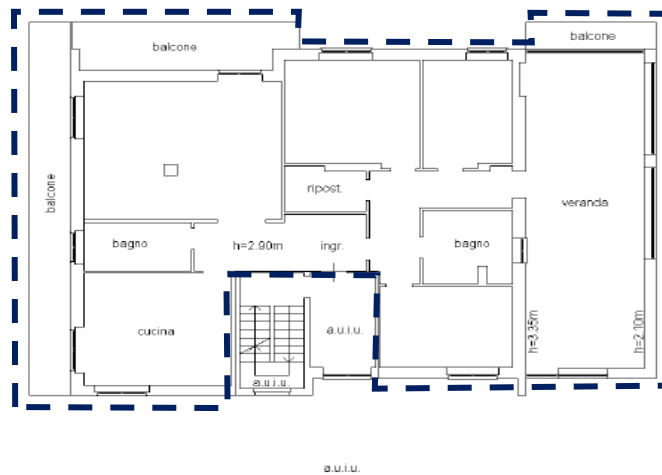
Allegato 5.2 – Visura storica immobile C.T. Foglio 9 Particella 76

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati come segue:

Abitazione piano terra – sub. 505

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	505	A/7	2	9 vani	Totale: 212 mq Totale escluse aree scoperte: 204 mq	€ 557,77

Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su area di pertinenza scoperta sub.508 (B.C.N.C.) su tutti e quattro i lati.



PIANO TERRA



Stralcio scheda catastale particella 76 sub.505

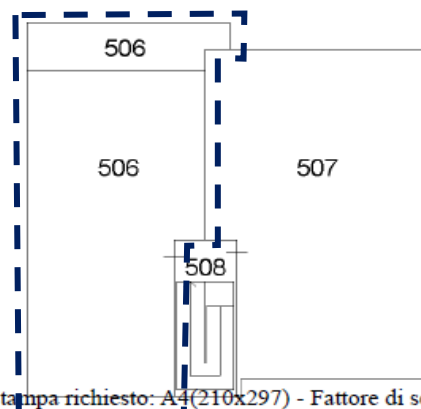
Allegato 7.1 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 505

Allegato 7.2 - Scheda catastale Foglio 9 Part. 76 sub. 505

Fabbricato in corso di costruzione piano primo - sub.506

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	506	F/3				

Coerenza da Nord in senso orario: affaccio su area comune sub. 508, altra u.i. sub. 507, su due lati vano scala comune sub. 508, su tre lati affaccio su area comune sub. 508.



ato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scal:

PIANO PRIMO



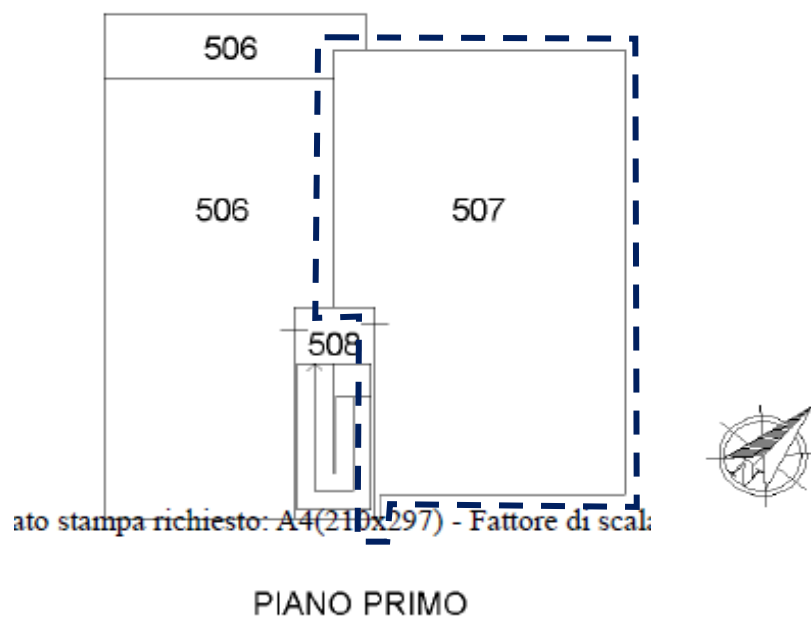
Stralcio elaborato planimetrico fg.1, particella 76, sub 506

Allegato 8 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 506

Allegato 6 – Elaborato planimetrico

Fabbricato in corso di costruzione piano primo - sub.507

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	507	F/3				
Coerenza da Nord in senso orario: su tre lati affaccio su area comune Sub. 508, su due lati con vano scala comune sub. 508 e altra u.i. sub. 506.							



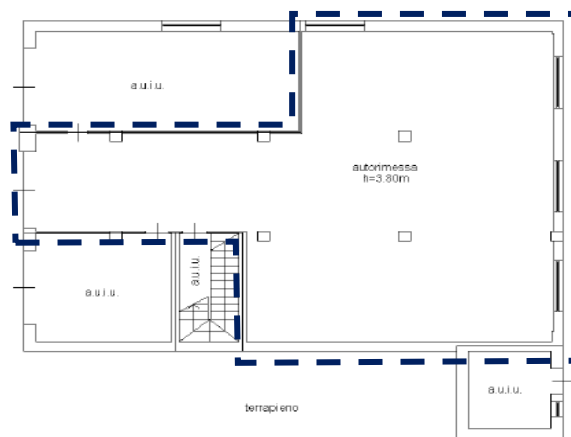
Stralcio elaborato planimetrico fg.1, particella 76, sub 507

Allegato 9 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 507

Allegato 6 – Elaborato planimetrico

Autorimessa piano seminterrato – sub.504

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	504	C/6	6	144 mq	159 mq	€ 156,18
Coerenza da Nord in senso orario: area di pertinenza esterna al sub.508, centrale termica al sub.508, terrapieno, vano scala al sub.508, box al sub 503, area di pertinenza esterna al sub.508, box al sub 502 su due lati, area di pertinenza esterna al sub.508.							



PIANO SEMINTERRATO

Stralcio scheda catastale particella 76 sub.504

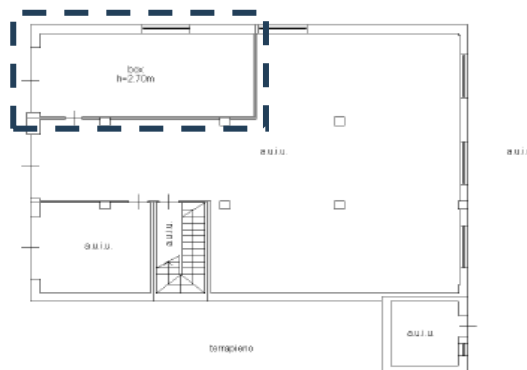
Allegato 10.1 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 504

Allegato 10.2 – Scheda catastale Foglio 9 Part.76 sub. 504

Box piano seminterrato – sub.502

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	502	C/6	6	35 mq	41 mq	€ 37,96

Coerenza da Nord in senso orario: box al sub. 504 su due lati, area di pertinenza esterna al sub.508 su due lati.



PIANO SEMINTERRATO

Stralcio scheda catastale particella 76 sub.502

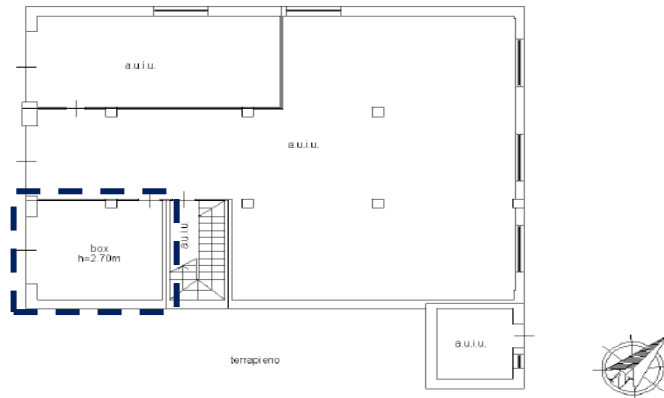
Allegato 11.1 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 502

Allegato 11.2 – Scheda catastale Foglio 9 Part.76 sub. 502

Box piano seminterrato – sub.503

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	503	C/6	6	19 mq	24 mq	€ 20,61

Coerenza da Nord in senso orario: box al sub.504, vano scala al sub.508, terrapieno e area di pertinenza esterna al sub.508.



PIANO SEMINTERRATO

Stralcio scheda catastale particella 76 sub.503

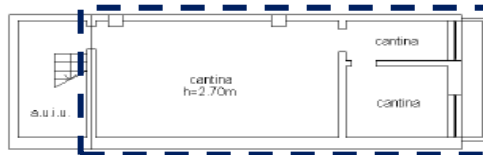
Allegato 12.1 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 503

Allegato 12.2 – Scheda catastale Foglio 9 Part.76 sub. 503

Cantina piano interrato – sub.501

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	501	C/2	5	41 mq	51 mq	€ 38,11

Coerenza da Nord in senso orario: terrapieno sui tutti e quattro i lati



PIANO INTERRATO SECONDO

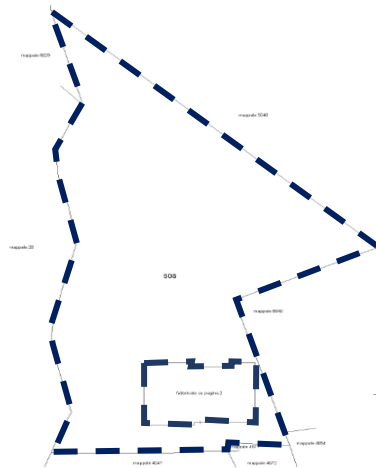
Stralcio scheda catastale particella 76 sub.501

Allegato 13.1 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 501

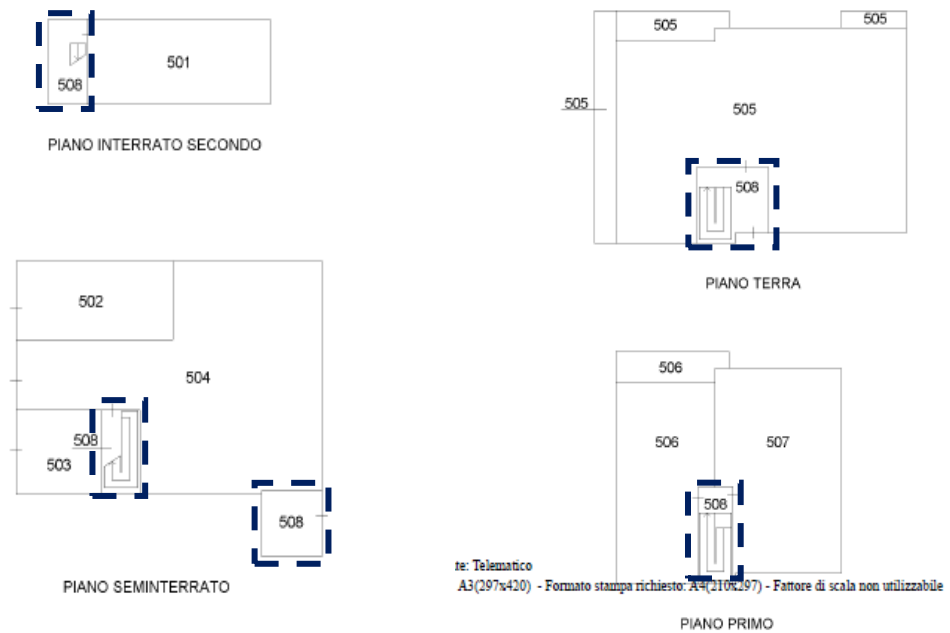
Allegato 13.2 – Scheda catastale Foglio 9 Part.76 sub. 501

Area esterna e spazi comuni – sub.508

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
1	76	508			Bene comune non censibile, area di pertinenza esterna, area manovra, scala di adduzione ai piani e centrale termica		
Coerenza da nord in senso orario perimetro esterno area: particella 28, 5029,99,5040, 4654,4671,4672 e 4647.							



Stralcio elaborato planimetrico fig.1, particella 76, sub 508



Stralcio elaborato planimetrico fig.1, particella 76, sub 508

Allegato 14 - Visura storica immobile C.F. Foglio 9 Part.76 sub. 508

Allegato 6 – Elaborato planimetrico

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è al 100% di proprietà della società in liquidazione giudiziale K18 S.r.l con sede in Milano via Giovanni Bellezza n.11. Alla data del sopralluogo tenutosi il 19/01/2024, l'immobile risultava libero da persone tuttavia risultano presenti arredi, attrezzature e materiale vario.

5 DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato oggetto di stima, realizzato negli anni '70, è costituito da: un'abitazione al piano terra, un sottotetto al piano primo in corso di costruzione, un piano seminterrato diviso in tre box e un piano interrato che ospita una cantina divisa in tre locali.

I piani sono tutti collegati da una scala interna.

Della proprietà fa parte un'ampia area scoperta (particella 76), costituita da spazi di manovra per le auto, un ampio giardino, attualmente abbandonato e una parte lasciata a bosco.



Area esterna - spazio di manovra



Area esterna

La vista dalla casa verso nord-ovest e verso Mondonico è molto piacevole.



Area esterna



Area esterna

La proprietà ha tre ingressi, si trovano tutti lungo via G. Andreani. L'ingresso carrajo, asfaltato, porta all'area scoperta di pertinenza nella quale si trovano gli ingressi ai box posta ad un livello inferiore rispetto a quello stradale; mentre i due ingressi pedonali sono posti al livello della strada e dell'ingresso all'abitazione al piano terra.



Ingresso carrajo



Ingresso pedonale

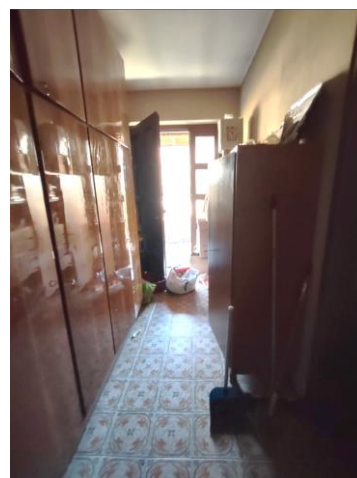
Dal cancello pedonale si accede all'ingresso, costituito da un disimpegno nel quale si trova l'ingresso all'abitazione posta al piano terra e il vano scala interno che collega i piani del fabbricato.

Al piano terra sulla destra si trova la zona notte con in fondo la veranda ed un balcone, mentre sulla sinistra la zona giorno con affaccio su due balconi e sul portico rivolto verso via G. Andreani.

La zona giorno è costituita da un corridoio, un'ampia cucina abitabile, un soggiorno con camino e un bagno.



Cancelli pedonali d'ingresso



Disimpegno di ingresso



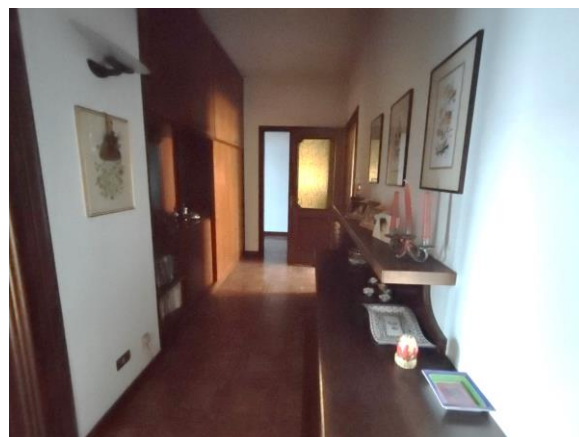
Cucina



Soggiorno



Bagno



Corridoio

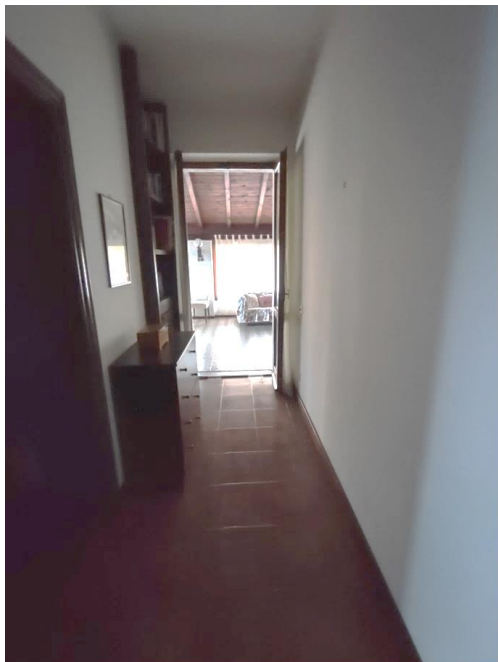


Terrazzo affacciato a sud - ovest



Balcone soggiorno

Alla zona notte si accede attraverso un secondo corridoio su cui si distribuiscono le stanze: un ripostiglio, due camere da letto, un bagno e la grande veranda che occupa tutto il lato nord-est dell'abitazione.



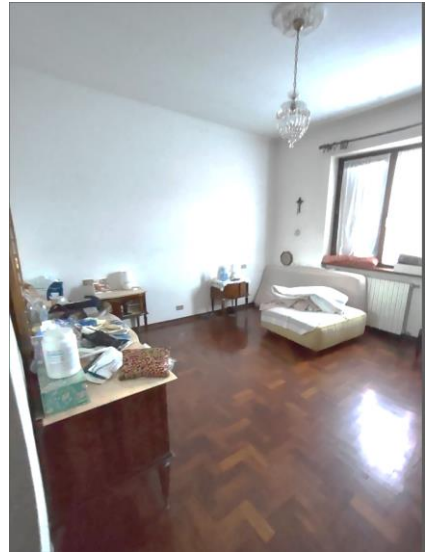
Corridoio



Ripostiglio



Camera da letto



Camera da letto



Bagno



Balcone lato veranda



Veranda



Veranda

I pavimenti all'interno dell'abitazione sono in piastrelle di ceramica decorata con effetti geometrici o floreali; ad esclusione delle due camere da letto nelle quali è stato posato un pavimento in parquet di legno.

I bagni sono completi di sanitari, hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica.

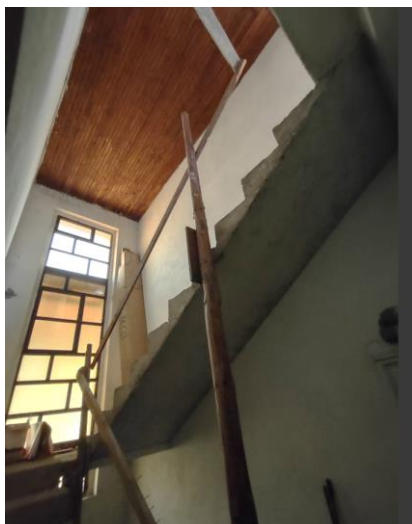
Le pareti e i soffitti sono verniciati di colore chiaro; in cucina e in soggiorno alcune pareti sono rivestite con doghe di legno, mentre in veranda il tetto con doghe in legno è stato lasciato a vista.

I serramenti sia interni che esterni sono in legno e in facciata sono presenti le persiane in legno a chiusura delle finestre, ad esclusione di quelle della veranda.

Al piano terra sono presenti e completi l'impianto elettrico, di illuminazione e quello idrico sanitario, l'impianto di riscaldamento è distribuito tramite termosifoni e sia in soggiorno che in veranda sono presenti camini a legna.

Si segnala che durante il sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

La scala di collegamento tra piani non è finita, è in cemento grezzo e la balaustra è formata da assi di legno da cantiere.



Scala interna



Scala interna

Il piano primo sottotetto, che dai documenti raccolti risulta essere stato progettato per ospitare due abitazioni, non è mai stato completato. Sono presenti i serramenti esterni e le due porte di ingresso, parte della costruzione originale.



Ingressi piano sottotetto



Piano sottotetto

Le pareti non sono intonacate, il tetto non è stato coibentato, sono visibili le tegole, il pavimento è lasciato al grezzo ed è ricoperto da scarti di lana di roccia e teli a copertura oltre che da macerie. Nessun impianto è stato predisposto.



Piano sottotetto



Piano sottotetto

Il piano seminterrato, suddiviso in tre box e un locale che ospita la centrale termica, è utilizzato come deposito di materiale, arredi ed attrezzature.

I box identificati al sub. 503 e 504 hanno pavimento in cemento grezzo, soffitto e pareti in muratura e cemento e non sono intonacate. I serramenti sono in ferro e i portoni basculanti di ingresso in alluminio. È presente l'impianto di illuminazione.



Box sub.503



Box sub.504



Box sub.504



Box sub.504

Il box identificato al sub.502, ha pareti e soffitti intonacati e verniciati, il pavimento in piastrelle di gres porcellanato ed è presente sia l'impianto elettrico che quello idrico. Sono presenti delle tubazioni probabilmente di una vecchia stufa.

L'ambiente sembra sia stato utilizzato più come taverna che come box.



Box sub.502



Box sub.502

Al piano interrato, a cui si accede sempre tramite la scala interna che collega tutti i piani del fabbricato, si trova la cantina suddivisa in tre ambienti: una grande di forma rettangolare e due più piccoli comunicanti tra loro. Il pavimento è in cemento così come le pareti perimetrali controterra. Le pareti di divisione interna e il solaio sono in laterizio lasciato a vista, nulla è stato intonacato. Gli impianti non sono stati realizzati ad esclusione di un cavo elettrico fissato a soffitto su cui sono state installate delle lampadine per l'illuminazione.



Scala che porta in cantina



Cantina

Il fabbricato non si trova in buono stato di manutenzione: l'abitazione al piano terra ha finiture e arredi molto datati. Il piano primo sottotetto non è stato ultimato e vi

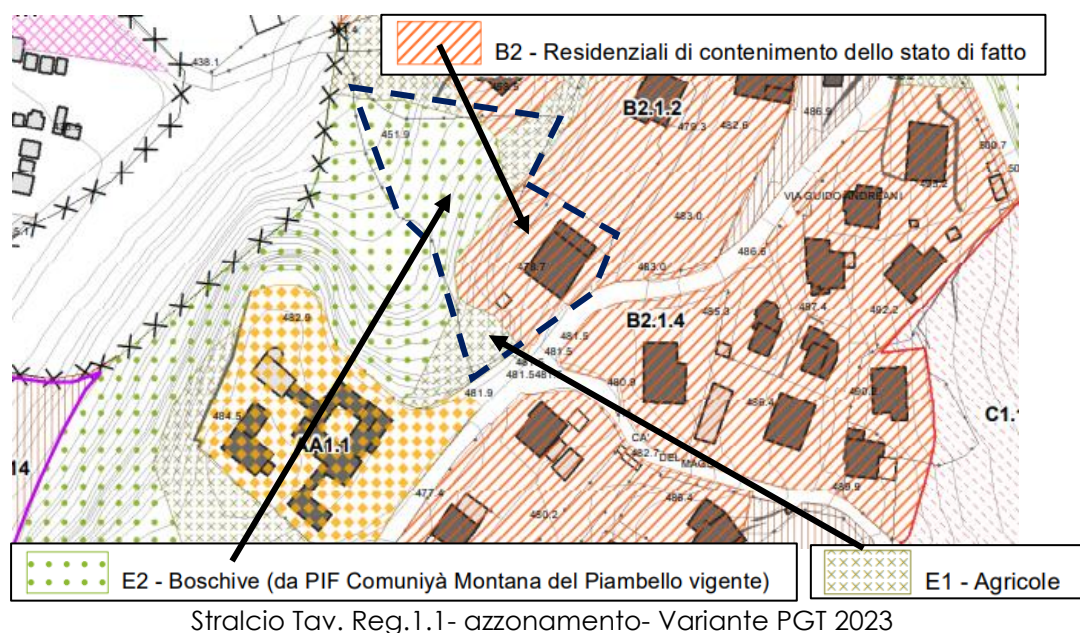
è la presenza di materiali di risulta e scarti di cantiere. Ai piani seminterrato ed interrato gli ambienti sono stati lasciati al grezzo ad eccezione di uno, il sub. 502. Gli spazi esterni del fabbricato: balconi e portici, così come le facciate non sono in buono stato di manutenzione; le parti in legno sono scrostate, tra le piastrelle della pavimentazione crescono muschi e piante, le balaustre in ferro sono da riverniciare e sulle facciate sono presenti rappezzi di intonaco.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Valganna è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con Delibera del C.C n.29 del 10/12/2013 e successiva Variante approvata nel 2019. Con Deliberazione del C.C n.10 del 05/04/2024 è stata adottata la Variante puntuale del Piano di Governo del Territorio a "bilancio ecologico zero", relativa al Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

In riferimento alla Tavola "Reg.1.1- azionamento – variante PGT 2023" e alle norme tecniche di attuazione; la zona in cui si trova il fabbricato oggetto di stima è "B2- Residenziale di contenimento dello stato di fatto" art .22 delle NTA; mentre l'area di pertinenza esterna si trova in zona E2- Boschive (da PIF Comunità Montana di Piambello vigente) art. 30.2 delle NTA ed E1- Agricole art. 30.1 delle NTA.



Allegato 15 art.li 22, 30.1 e 30.2 delle NTA PGT Vigente

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1973 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Depositato il Rilasciato il Presentato il
Richiesta licenza di costruire	Pratica 37/72	03/05/1973
Rilascio Nulla Osta Sovrintendenza	Pg.n.288 Pratica 37/72	25/01/1973
Rilascio concessione edilizia	Pratica 37/72	09/06/1973
Richiesta di licenza edilizia – variante alla pratica 37/72	Pratica 12/77	18/03/1977
Rilascio concessione edilizia	Pratica 12/77	07/04/1977
Richiesta permesso di abitabilità	Pratica 12/77	30/12/1978
Rilascio abitabilità	Pratica 12/77	26/06/1979
Rilascio autorizzazione per realizzazione recinzione di proprietà su via G. Andreani	Pratica 25/77	1977
Condono edilizio - richiesta di concessione edilizia in sanatoria per chiusura del portico diventata la veranda attuale	Pg.n.914 Pratica 37/86	29/03/1986
Parere favorevole Beni Ambientali Regione Lombardia	Pg.n.583 Pratica 37/86	09/03/1987
Integrazioni alla pratica 37/86	Pg.n.2759/86 Pratica 127/86	23/06/1987
Rilascio di concessione edilizia in sanatoria	Pratica 37/86	24/06/1988
Richiesta di concessione edilizia in sanatoria per chiusura del portico	Pratica 37/86	09/12/1996
Rilascio di concessione edilizia in sanatoria	Pratica 37/86	09/12/1996
Rilascio permesso abitabilità	Pratica 37/86	09/12/1996
Richiesta provvedimento paesistico – modifiche parziali di facciata	Pg.n.3047 Pratica 77/04	08/07/2004
Rilascio provvedimento paesistico	Pratica 77/04	07/09/2004
DIA – variazioni parziali dei prospetti	Pg.n.4799 Pratica 106/04	11/11/2004
DIA – opere interne	Pg.n.1054 Pratica 10/09	19/03/2009
Richiesta annullamento pratica 10/09	Pg.n.2674	14/07/2009
Integrazioni a sostituzione comunicazione protocollata il 14/07/2009- comunicazioni di inizio lavori opere interne senza modifica del fabbricato esistente a partire dal 21/07/2009	Pg.n.2745	20/07/2009
Richiesta Autorizzazione Paesaggistica per ristrutturazione ed interventi di efficientamento energetico	Pg.n.4102 Pratica 79/21	01/12/2021

Rilascio Autorizzazione Paesaggistica per ristrutturazione ed interventi di efficientamento energetico	Pg.n.790 Pratica 79/21	05/02/2022
--	---------------------------	------------

Si segnala che il fabbricato è soggetto a Vincolo Paesaggistico secondo l'art.142 del D.lgs n. 42/2004 "Aree tutelate per legge di interesse Paesaggistico", ed a Vincolo apposto con D.M. del 07/03/1963 pubblicato sulla G.U. n.95 del 08/04/1963 "dichiarazione di notevole interesse pubblico della sponda del lago di Valganna". Il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica è di competenza della Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio di Milano, oltre che del Comune di Valganna per le opere che rientrano fra quelle subdelegate ai Comuni ai sensi dell'art.80 della L.R.12/2005. Il progetto presentato nel 2021 prevedeva il recupero del sottotetto ai fini abitativi e la sua trasformazione in due appartamenti, l'abitazione al piano terra rimaneva nello stato attuale, mentre al piano seminterrato erano previsti altri due appartamenti e un piccolo ampliamento. Nel progetto non erano previsti box. Erano previsti lavori di riqualificazione energetica.

I lavori per i quali è stata presentata la pratica n.79/2021 non sono mai stati eseguiti. Si segnala che per procedere con eventuali lavori di manutenzione straordinaria sul fabbricato sarà necessario presentare un nuovo titolo edilizio.

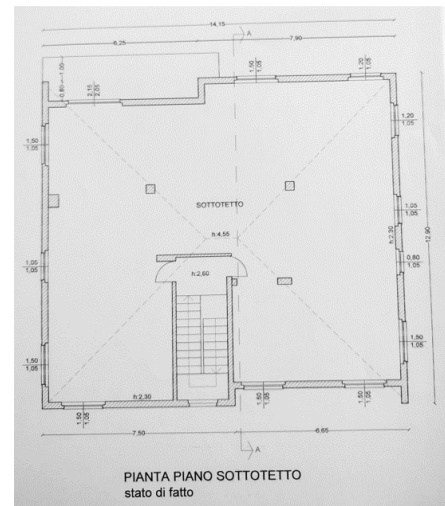
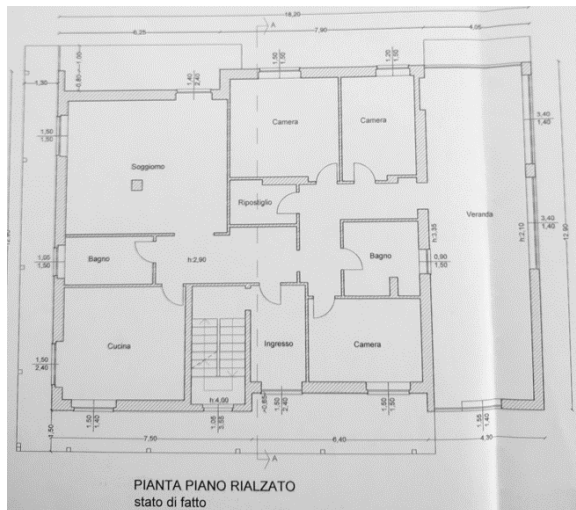
Allegati 16 - titoli edilizi

Allegato 17 – DM 07/03/1963 – lago di Valganna

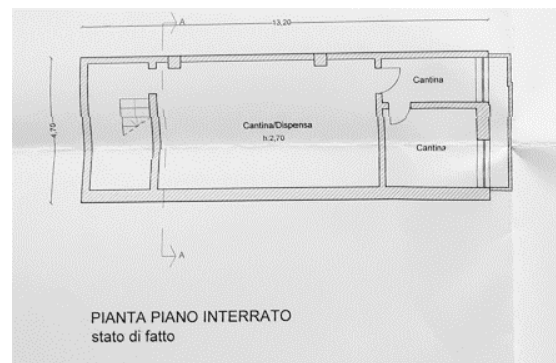
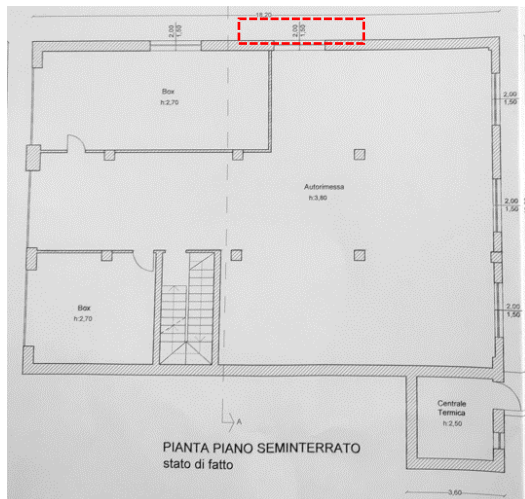
7.2 Conformità Edilizia e catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde agli elaborati grafici dello stato di fatto presentati in comune con l'ultima pratica edilizia n.79/2021 e corrisponde anche alle schede catastali presentate il 19/07/2021 ad esclusione della piccola tettoia realizzata lungo il prospetto nord-ovest al piano seminterrato.





Stralcio Tav.2 - Pratica 79/2021 planimetrie stato di fatto piano rialzato e sottotetto



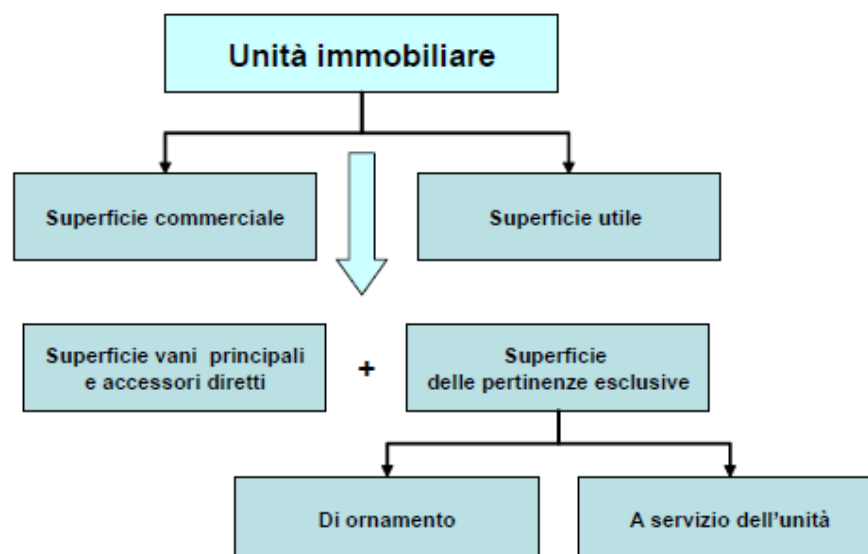
Stralcio Tav.2 - Pratica 79/2021 planimetrie stato di fatto piano seminterrato ed interrato
La posizione della tettoia è approssimativa

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati)



La superficie commerciale è pari alla somma:

Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;	+	Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:	Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
--	---	---	---

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

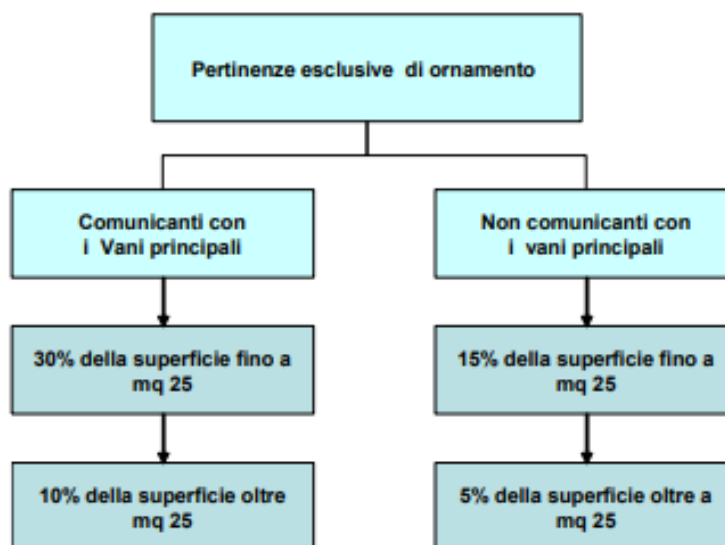
In merito al calcolo delle superficie inoltre:

- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione sono i seguenti:

Uso del locale	Coefficiente di omogeneizzazione /riduzione
Superficie residenziale	100%
Aree scoperte fino alla superficie dell'unità immobiliare	10%
Aree scoperte oltre la superficie dell'unità immobiliare	2%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti	30%
Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti	15%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti	10%
Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti	5%
Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm	50%
Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti	50%
Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti	25%
Box/posti auto/parcheeggi coperti e scoperti	a corpo



Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

Considerando che la scala di collegamento tra i vari piani è un bene comune non censibile, le pertinenze risultano non comunicanti e pertanto le superfici commerciali sono le seguenti:

	Superficie (mq)	Coef. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione, comprensivo dei balconi già considerati alle corrette percentuali di adeguamento	212,00	100%	212,00
Sottotetto - pertinenza di servizio non comunicante: sub. 506 + 507	204,00	25%	51,00
Cantine sub. 501	51,00	25%	12,75
Area scoperta			
Area scoperta part.76	3.140,00		-
3.140 mq. - 224 mq. (impronta fabbricato a terra - somma superficie dei tre box) =	2.916,00		-
fino a 212 mq contati al 10%	212,00	10%	21,20
per la restante (2.916-212) = parte considerata al 2%	2.704,00	2%	54,08
Superficie commerciale esclusi i box			351,03
Box			
Box sub.502	41,00	100%	41,00
Box sub.503	24,00	100%	24,00
Box sub.503	159,00	100%	159,00
Totale superficie box			224,00

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutata l'unità immobiliare risulta essere di 351,03 arrotondata a 351,00, mentre quella dei box è 224,00 mq.

9 VALUTAZIONE A CORPO

9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e sette tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

Il bene oggetto di stima rientra nella seconda categoria – fabbricato di tipologia civile.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata

qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

VILLA - Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.

VILLINO - Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino. Le unità immobiliari di un villino sono inquadrare nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo: quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in "residence" e "villaggi". È ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.

VILLINO A SCHIERA - Edificio a destinazione abitativa di tipo privato, costituito da più unità immobiliari adiacenti e simili. Presenta caratteristiche proprie del villino. È solitamente distribuito su un ridotto numero di piani, con ingresso indipendente e piccolo giardino annesso.

ABITAZIONE IN VILLINO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile.

L'immobile corrisponde alla quinta delle sette categorie – Villino.

Valori delle banche dati

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili di tipo Villino - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre del 2023, sono le seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: VALGANNA

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITA%60%20GHIRLA

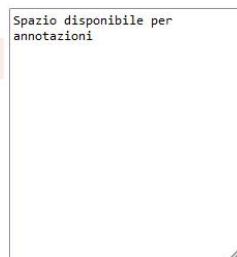
Codice zona: E2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	880	1100	L	3,1	4,6	L
Box	Normale	500	670	L	2,9	4,1	L
Ville e Villini	Normale	1050	1300	L	3,9	5,6	L



I parametri medi di zona riportati dall'Borsino Immobiliare per immobili di tipo Villino - quotazioni immobiliari riferite al mese di luglio 2024 sono i seguenti:

Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 1.019	Euro 1.146	Euro 1.274	

Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 455	Euro 549	Euro 643	

Per la tipologia di immobile individuato le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

RESIDENZE	Abitazioni di tipo civile	Min €/mq	Max €/mq
OMI	stato normale	€ 1.050,00	€ 1.300,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	€ 1.019,00	€ 1.274,00
OMI - box	stato normale	€ 500,00	€ 670,00
Borsino immobiliare - box		€ 455,00	€ 643,00

Si tenga conto che i valori unitari sopra indicati per le abitazioni sono da intendersi per abitazioni che si presentano finite ed abitabili.

9.2 Andamento del mercato immobiliare – grafico immobiliare.it

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richieste relativamente agli ultimi anni. Per il Comune di Valganna il grafico riportato mostra un andamento negativo dei prezzi richiesti nei primi mesi del 2024.



A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 1.126 al metro quadro**, con un **aumento del 29,57% rispetto a Giugno 2023** (869 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Valganna ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2024, con un valore di **€ 1.230 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 785 al metro quadro.

I valori unitari riportati dal portale Immobiliare.it sono allineati a quelli delle banche dati precedentemente riportate.

Da una ricerca effettuata sui portali idealista.it ed immobiliare.it nel comune di Valganna risultano in vendita altri edifici tipo villino con area scoperta di pertinenza, il prezzo unitario richiesto varia tra gli €800,00/mq e €1.000,00/mq.

Gli immobili esaminati risultano in stato di manutenzione molto migliore di quello oggetto di stima.

9.3 Valutazione

Alla luce di quanto sopra, per la stima dell'abitazione verrà utilizzato un valore parametrico di 1.050,00€/mq, mentre per i box verrà utilizzato un valore parametrico di € 500,00/mq.

Applicando i suddetti valori alle superfici determinati al punto 8 risulta:

abitazione	351,00 mq	x	1.050,00 €/mq	=	€ 368.550,00
box	224,00 mq	x	500,00 €/mq	=	€ 112.000,00
Totale					€ 480.550,00

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. La Valganna fa parte del Parco Regionale del Campo dei fiori ed è una località attrezzata per il turismo escursionistica e apprezzata dai turisti anche per la presenza dei laghi;
2. L'immobile si trova in una bella posizione è gode di una vista piacevole verso nord;
3. L'area scoperta di pertinenza è molto vasta (circa 3.000 mq);
4. L'immobile non si trova in buono stato di manutenzione.
5. Erano stati previsti lavori di ristrutturazione finalizzati alla realizzazione di cinque abitazioni, ma non sono mai stati eseguiti;
6. L'abitazione è molto datata;
7. La scala interna di collegamento e il piano sottotetto sono allo stato grezzo;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 30%:

$$\mathbf{€ 480.550,00 - 30\% (-€ 144.165,00) = € 336.385,00}$$

Il valore a corpo del bene, nello stato di fatto in cui si trova costituito da un fabbricato e area scoperta identificato al catasto fabbricato del Comune di Valganna al foglio1, mappale, 76, subalterni 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 e 508 risulta pertanto essere, importo arrotondato per eccesso, di **€ 337.000,00 (euro trecentotrentasettemila/00)**.

Milano, 30 luglio 2024

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Nota di trascrizione del 24/10/1997 R.G. n. 13078 R.P. n. 8997 di atto di compravendita del 23/10/1997 rep. 65887;
- 1.2 Nota di trascrizione del 26/03/2009 R.G. n. 5284 e R.P. n. 3379 di atto di compravendita del 24/03/2009 rep. 27650/22342;
- 1.3 Nota di trascrizione del 28/07/2009 R.G. n. 13897 e R.P. n. 8769 di atto di compravendita del 23/07/2009 rep. 28687/23258;
- 1.4 Atto di compravendita del 17/04/2012 rep. n. 193383 e di racc. n. 29743;
- 1.5 Dichiarazione del 13/12/2016 del notaio dott.ssa Francesca Lavezza di cambio di denominazione societaria da in K18;
- 2.1 Nota di trascrizione del 17/01/2024 R.G. n.945 e R.P. n.684 di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 6/1 del 14/12/2023;
- 2.2 Nota di rettifica del 24/01/2024 R.G. n. 1381 e R.P. n. 1002 di trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale n. 6/1 del 14/12/2023;
- 3.1 Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 1, soppresso;
- 3.2 Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 2, soppresso;
- 3.3 Visura storica per immobile Foglio 1 Particella 76 Sub. 3, soppresso;
- 4.1 Relazione ipocatastale del notaio A. Cuoco del 29/06/2023;
- 4.2 Ispezioni ipotecarie su immobili Foglio 1 Particella 76 subalterno 1,2,3 – soppressi;
- 4.3 Contratto preliminare di vendita del 11/10/2019;
- 4.4 Ispezioni ipotecarie del 29/07/2024 su immobili Foglio 1, Particella 76, Sub. 505, 501, 502, 503, 504, 506, 507;
- 5.1 Estratto di mappa del Foglio 9 Particella 76;
- 5.2 Visura storica per immobile C.T. Foglio 9 Particella 76;
- 6 Elaborato planimetrico foglio 1, Particella 76;
- 7.1 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 505;
- 7.2 Scheda catastale Foglio 1 Particella 76, Subalterno 505;
- 8 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 506;
- 9 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 507;
- 10.1 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 504;
- 10.2 Scheda catastale Foglio 1 Particella 76, Subalterno 504;
- 11.1 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 502;

- 11.2 Scheda catastale Foglio 1 Particella 76, Subalterno 502;
- 12.1 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 503;
- 12.2 Scheda catastale Foglio 1 Particella 76, Subalterno 503;
- 13.1 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 501;
- 13.2 Scheda catastale Foglio 1 Particella 76, Subalterno 501;
- 14 Visura storica per immobile Foglio 1, Particella 76, Subalterno 508;
- 15 Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.- art.li 22, 30.1, 30.2;
- 16 Titoli edilizi: stralcio Pratica edilizia n.79/2021;
- 17 Stralcio DM del 07/03/1963
- 18 Rapporto fotografico;