

Tribunale di Milano
Sezione II Civile

L.G. K18 s.r.l. N° Gen. Rep. 600/2023

Giudice Delegato: Dott.ssa Rosa Grippo
Curatore: Avv. Cecilia Zanzi

L.G. ADG s.r.l. N° Gen. Rep. 79/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Anna Maria Ricci
Curatore: Avv. Fabrizio Torcellan

L.G. Gruppo FAR s.r.l. N° Gen. Rep. 222/2024

Giudice Delegato: Dott. Lorenzo Lentini
Curatore: Dott. Vincenzo Cassaneti

INTEGRAZIONE ALLE RELAZIONI STIMA
STIMA LOTTO UNICO

Fabbricato di Via Torino 8, Gallarate (VA)



Arch. Yael Anati

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA.....	3
1.1 Inquadramento generale	3
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	5
3. BREVE DESCRIZIONE DEL FABBRICATO	7
4 SPAZI E IMPIANTI CONDOMINIALI.....	10
4.1 Stima dei lavori per l'agibilità degli spazi condominiali	12
4.2 Spese condominiali e deprezzamento.....	13
5. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	13
6. VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI	14
7. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IN UN UNICO LOTTO	17
7.1 Stima del valore di vendita dell'unità in ottimo stato conservativo	18
7.2 Stima dei costi di trasformazione.....	20
7.3 Costi di ristrutturazione delle unità	20
7.4 Costi di trasformazione	22
7.5 Valutazione	23
Allegati.....	24

PREMESSA

Il 05/02/2026, nel corso di una riunione svoltasi in modalità telematica, i curatori:

- Avv. Cecilia Zanzi per la società K18 s.r.l. in liquidazione giudiziale R.G. 600/2023
- Avv. Fabrizio Torcellan per la società ADG s.r.l. in liquidazione giudiziale R.G. 79/2024
- Dott. Vincenzo Cassanetti società Gruppo F.A.R. s.r.l. in liquidazione giudiziale R.G. 222/2024

conferivano alla sottoscritta l'incarico di redigere un'integrazione alle relazioni di stima redatte per i singoli lotti dei beni, posti nel fabbricato di via Torino 8 a Gallarate, intestati alle tre procedure di cui sopra e depositate tra il mese di dicembre 2025 e gennaio 2026.

La presente relazione integrativa si concentra sulla stima del valore delle unità in un unico lotto, rimandando alle singole relazioni già depositate per i seguenti argomenti:

- Oggetto di stima
- Identificazione dei beni
- Formalità pregiudizievoli
- Descrizione del fabbricato
- Descrizione dettagliata dei beni
- Urbanistica
- Edilizia e conformità edilizia e catastale dei singoli beni
- Altre caratteristiche dell'immobile
- Superficie commerciale
- Valutazioni dei singoli lotti

1 OGGETTO DI STIMA

Inquadramento generale

I beni oggetto di stima sono costituiti dalle unità immobiliari, poste nel fabbricato di via Torino 8 a Gallarate e intestate alle tre liquidazioni giudiziali indicate in premessa.

Complessivamente il fabbricato, articolato in sette piani fuori terra e due interrati, è servito da quattro corpi scala con relativi ascensori e ospita:

- 52 abitazioni;
- 6 negozi;

- 4 uffici posti al piano primo;
- 72 cantine distribuite tra il piano primo e il secondo interrato;
- 62 box tutti collocati al piano primo interrato;
- locali tecnici vari a servizio dell'intero complesso.

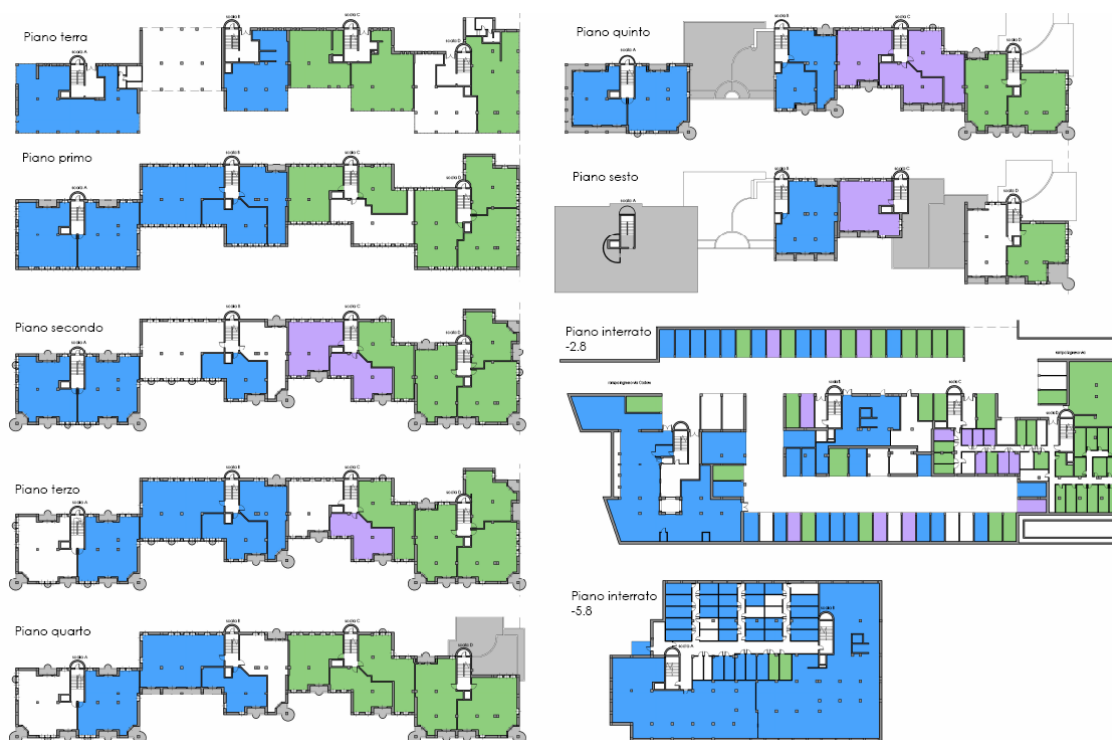
All'interno del fabbricato si trovano 8 appartamenti, 10 box, cantine e un locale commerciale intestati a terzi non oggetto della presente stima.

Alle tre procedure sono intestati i seguenti immobili:

	K18	ADG	Gruppo FAR	terzi
Appartamenti con cantine	7	20	17	8
Ufficio con cantina			4	
Locali commerciali (di cui 2 con cantina)	-	2	3	1
Box	8	24	20	10
Totale	15	46	44	19

I beni in capo alle tre società sono indicati nella planimetria che segue:

- K18 s.r.l. sono indicati in colore viola
- ADG s.r.l. sono indicati in colore blu
- Gruppo Far s.r.l. sono indicati in colore verde



Planimetrie dei piani del fabbricato di via Torino 8 a Gallarate

2 RIFERIMENTI CATASTAI DEI BENI

I beni compresi nell'unico lotto oggetto di stima sono stati divisi in 53 lotti come segue:

Intestati a K18 s.r.l.

Rif. Lotti Relaz. Dep.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consistenza	Sup. catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte
1	5	3998	36	A/2	4 vani	77	76
	5	3998	96	C/6	15	15	
2	5	3998	37	A/2	5 vani	105	103
	5	3998	80	C/6	16	16	
3	5	3998	39	A/2	4 vani	79	77
	5	3998	88	C/6	15	15	
4	5	3998	44	A/2	5 vani	105	104
	5	3998	90	C/6	15	15	
5	5	3998	45	A/2	4 vani	73	70
	5	3998	70	C/6	18	18	
6	5	3998	46	A/2	5 vani	102	100
	5	3998	112	C/6	17	17	
7	5	3998	47	A/2	5,5 vani	135	118
	5	3998	116	C/6	17	17	
	5	3998	118	C/6	17	17	

Intestati ad ADG s.r.l.

Rif. Lotti Relaz. Dep.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consistenza	Sup. catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte
1	5	3998	1	C/1	359	693	
2	5	3998	2	C/1	231	416	
3	5	3998	7	A/2	7 vani	155	153
	5	3998	97	C/6	15	15	
4	5	3998	8	A/2	6,5 vani	150	149
	5	3998	72	C/6	24	27	
5	5	3998	9	A/2	7 vani	148	143
	5	3998	76	C/6	19	19	
6	5	3998	10	A/2	6,5 vani	149	144
	5	3998	99	C/6	15	15	
7	5	3998	11	A/2	7 vani	149	144
	5	3998	105	C/6	17	17	
8	5	3998	13	A/2	7 vani	148	143
	5	3998	109	C/6	17	17	
9	5	3998	15	A/2	7 vani	150	146
	5	3998	73	C/6	18	18	
	5	3998	74	C/6	18	18	
10	5	3998	16	A/2	5,5 vani	125	116
	5	3998	79	C/6	18	18	
11	5	3998	17	A/2	4 vani	105	103

	5	3998	92	C/6	15	15	
12	5	3998	18	A/2	4 vani	97	97
	5	3998	83	C/6	15	15	
13	5	3998	19	A/2	8 vani	173	173
	5	3998	93	C/6	15	15	
	5	3998	94	C/6	15	15	
14	5	3998	21	A/2	4 vani	90	88
	5	3998	78	C/6	11	11	
15	5	3998	23	A/2	4 vani	101	97
	5	3998	106	C/6	17	17	
16	5	3998	24	A/2	4 vani	90	88
	5	3998	87	C/6	15	15	
17	5	3998	25	A/2	8 vani	172	172
	5	3998	107	C/6	17	17	
	5	3998	108	C/6	17	17	
18	5	3998	27	A/2	4 vani	88	85
	5	3998	86	C/6	15	15	
19	5	3998	28	A/2	8 vani	161	156
	5	3998	101	C/6	53	58	
20	5	3998	29	A/2	4 vani	94	90
	5	3998	120	C/6	17	17	
21	5	3998	30	A/2	4 vani	83	69
	5	3998	111	C/6	17	17	
22	5	3998	31	A/2	6,5 vani	128	124
	5	3998	114	C/6	17	17	
	5	3998	115	C/6	17	17	

Intestati al gruppo FAR s.r.l.

Rif. Lotti Relaz. Dep.	Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consistenza	Sup. catastale totale	Sup. catastale escluse aree scoperte
1	5	3998	3	C/1	87	128	
2	5	3998	4	C/1	130	142	
3	5	3998	6	C/1	159	231	
4	5	3998	34	A/2	5,5 vani	113	113
	5	3998	104	C/6	19	19	
5	5	3998	501	A/2	3 vani	76	76
	5	3998	75	C/6	21	24	
6	5	3998	35	A/2	5 vani	111	111
	5	3998	91	C/6	15	15	
7	5	3998	38	A/2	5 vani	111	111
	5	3998	113	C/6	17	17	
8	5	3998	41	A/2	5 vani	113	113
	5	3998	119	C/6	17	17	
9	5	3998	42	A/2	4 vani	76	75
	5	3998	117	C/6	17	17	
10	5	3998	43	A/2	5 vani	104	103
	5	3998	110	C/6	17	17	
11	5	3998	48	A/10	3 vani	67	
12	5	3998	49	A/2	4,5 vani	122	122
	5	3998	81	C/6	15	15	

13	5	3998	50	A/2	4.5 vani	107	107
	5	3998	82	C/6	15	15	
14	5	3998	51	A/2	4 vani	91	89
	5	3998	71	C/6	18	18	
15	5	3998	52	A/2	5 vani	122	120
	5	3998	100	C/6	19	19	
16	5	3998	53	A/2	5 vani	119	114
	5	3998	95	C/6	15	15	
17	5	3998	54	A/2	4 vani	91	89
	5	3998	65	C/6	15	15	
18	5	3998	55	A/2	5 vani	125	121
	5	3998	67	C/6	24	28	
19	5	3998	56	A/2	5 vani	119	114
	5	3998	68	C/6	14	14	
20	5	3998	57	A/2	5 vani	139	128
	5	3998	121	C/6	17	17	
21	5	3998	58	A/2	5 vani	128	115
	5	3998	122	C/6	17	17	
22	5	3998	59	A/2	5.5 vani	129	126
	5	3998	123	C/6	17	17	
23	5	3998	60	A/2	5 vani	119	114
	5	3998	124	C/6	17	17	
24	5	3998	61	A/2	6.5 vani	133	130
	5	3998	69	C/6	14	14	

Si segnala che, oltre ai beni sopra riportati, all'acquirente competeranno le quote proporzionali dei beni condominiali.

Si rimanda al punto 4.2 delle relazioni di stima per una descrizione dettagliata degli spazi comuni ed in particolare all'identificazione catastale della particella 7661.

Allegato 1 – Visure per soggetto società K18 S.r.l. ADG S.r.l. e Gruppo FAR s.r.l.

3 BREVE DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato di via Torino 8 è stato realizzato tra il 1968 e i primi anni '70. Nel 1987 sono stati eseguiti interventi di rifacimento delle facciate. Il certificato di agibilità è stato rilasciato il 22/12/1992, con decorrenza retroattiva dal 30/07/1971.

L'edificio è riconducibile alla tipologia "in linea", caratterizzata da un corpo di fabbrica lungo e stretto, suddiviso in quattro sezioni servite da scale e ascensori autonomi.

Il fabbricato è lungo circa 96 metri mentre la larghezza dei quattro corpi di fabbrica varia tra 13 metri e 20 metri.

L'altezza fuori terra dell'ultimo solaio di copertura è di circa 24 metri.



Stralcio vista da google earth – vista da nord-ovest

Il fabbricato è costituito dalle seguenti unità:

Piano	scala A	Scala B	Scala C	Scala D
Piano primo	2 abitazioni	3 abitazioni	2 abitazioni (ufficio) 1 abitazione	2 abitazioni (ufficio) 1 ufficio
Piano secondo	2 abitazioni	3 abitazioni	3 abitazioni	3 abitazioni
Piano terzo	2 abitazioni	3 abitazioni	3 abitazioni	3 abitazioni
Piano quarto	2 abitazioni	3 abitazioni	3 abitazioni	2 abitazioni
Piano quinto	2 abitazioni	2 abitazioni	3 abitazioni	2 abitazioni
Piano sesto		1 abitazione	1 abitazione	2 abitazioni
Piano terra	2 portinerie, 6 negozi, 4 ingressi alle scale			
Piano primo interrato	62 box, 32 cantine, 3 depositi dei negozi e locali tecnici condominiali.			
Piano secondo interrato	40 cantine, 2 depositi di pertinenza di 2 negozi al piano terra			

Le unità oggetto di stima, in riferimento alle tre procedure, sono distribuite come segue:

Intestati a K18 s.r.l.	scala A	Scala B	Scala C	Scala D
Piano primo	-	-	-	-
Piano secondo	-	-	2 abitazioni	-
Piano terzo	-	-	1 abitazioni	-
Piano quarto	-	-	-	-
Piano quinto	-	-	3 abitazioni	-
Piano sesto	-	-	1 abitazione	-
Piano terra	-			
Piano primo interrato	8 box e 7 cantine			
Piano secondo interrato	-			

Intestati ad ADG s.r.l.	scala A	Scala B	Scala C	Scala D
Piano primo	2 abitazioni	3 abitazioni	-	-
Piano secondo	2 abitazioni	1 abitazione	-	-
Piano terzo	1 abitazione	3 abitazioni	-	-
Piano quarto	1 abitazioni	2 abitazioni	-	-
Piano quinto	2 abitazioni	2 abitazioni	-	-
Piano sesto	-	1 abitazione	-	-
Piano terra	2 locali commerciali			
Piano primo interrato	24 box, 2 depositi dei negozi			
Piano secondo interrato	29 cantine, 2 depositi di pertinenza di 2 locali commerciali al piano terra			

Intestati a Gruppo FAR s.r.l.	scala A	Scala B	Scala C	Scala D
Piano primo	-	-	2 abit. (ufficio)	2 abit.(ufficio) 1 ufficio
Piano secondo	-	-	1 abitazione	3 abitazioni
Piano terzo	-	-	1 abitazione	3 abitazioni
Piano quarto	-	-	3 abitazioni	2 abitazioni
Piano quinto	-	-	-	2 abitazioni
Piano sesto	-	-	-	1 abitazioni
Piano terra	3 locali commerciali			
Piano primo interrato	20 box, 21 cantine, 1 deposito di un locale commerciale			
Piano secondo interrato	2 cantine			

4 SPAZI E IMPIANTI CONDOMINIALI

Trattandosi di una relazione di stima relativa alla vendita in blocco si reputa opportuno riportare la descrizione sintetica del fabbricato e delle problematiche di carattere condominiale già riportate nelle singole relazioni.

Negli ultimi anni non sono stati eseguiti interventi di manutenzione sulle parti comuni del fabbricato.

Alla data del primo sopralluogo, 01/2024, gli spazi condominiali risultavano privi di alimentazione elettrica, pertanto non funzionavano: gli ascensori, l'illuminazione delle parti comuni e il sistema citofonico. Era interrotta anche la fornitura di gas per la centrale termica e perciò le abitazioni erano prive del riscaldamento condominiale.

Le parti comuni del fabbricato non si trovano in buono stato di manutenzione sono trascurate e sono visibili segni di infiltrazioni di acqua che causano distacchi dell'intonaco e/o dello strato di vernice sovrastante.

Impianto fognario condominiale

Da colloqui con alcuni proprietari di unità immobiliari è emerso che, alcuni anni fa, si è verificata una rottura della tubazione di collegamento tra l'impianto fognario del fabbricato e la rete di scarico comunale.

Impianto di riscaldamento centralizzato

L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato; la centrale termica è stata installata nel 2015. L'impianto non è attivo da circa cinque anni, dato che è stata interrotta la fornitura di gas indicativamente nell'agosto 2020.

Ascensori

Gli ascensori, installati originariamente nel 1971, non sono in esercizio da circa tre anni per mancanza di corrente elettrica. L'ultima verifica documentata risale al 15/11/2022. Dai verbali di ispezione emerge che gli impianti, pur essendo funzionanti e utilizzabili presentano alcune componenti usurate.

Prima della loro eventuale riattivazione dovrà essere eseguita una verifica da parte della ditta incaricata della manutenzione.

Lavori per l'agibilità per gli spazi comuni

Nei mesi di novembre e dicembre del 2024, sono state eseguite video ispezioni ed analisi accurate dello stato degli impianti fognari nel fabbricato. Sono stati mappati: le colonne di scarico verticali, i pluviali e la rete di scarico condominiale orizzontale presente al primo piano interrato.

La mappatura ha reso evidente lo stato dell'impianto e ha permesso di individuare le problematiche e gli interventi necessari per renderlo funzionante.

Sono stati individuati due interventi:

- Il rifacimento delle linee orizzontali al piano interrato per l'allacciamento del condominio alla rete fognaria comunale. La rete di tubazioni nel fabbricato è in ghisa, risale al periodo di costruzione, lo stato conservativo è scadente e intere porzioni delle tubazioni sono corrose. Pertanto è stata prevista la sostituzione e il rifacimento di tutte le tubazioni in ghisa e il rifacimento dell'impianto al primo piano interrato fino al collegamento alla rete comunale.
- Dalle video ispezioni è emerso inoltre che è necessario procedere con il risanamento di alcuni esalatori, colonne di scarico e pluviali, quelli maggiormente danneggiati, con la tecnica del relining che prevede la posa di una guaina interna alla tubazione oppure sostituendo le porzioni di tubazioni verticali nei tratti danneggiati anche dall'interno degli appartamenti. La soluzione prevede in alcuni casi il relining e negli altri l'intervento localizzato che risulta molto più economico.

A giugno 2025 si è conclusa la raccolta delle offerte economiche.

Sicurezza antincendio

Nel condominio di via Torino 8 sono soggetti alla normativa antincendio la centrale termica e l'autorimessa al piano interrato che ospita i box.

A seguito di accesso agli atti presso i VV.FF del comando Provinciale di Varese è stato verificato che il condominio è sprovvisto di autorizzazione.

Dall'analisi preliminare svolta dal tecnico interpellato risulta che:

Le attività soggette a controllo dei VV.FF. sono:

Attività 74.3.C – Impianti per la produzione di calore alimentati a combustibili con potenzialità maggiore di 700 Kw.

Attività 75.2.B - Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano e meccanizzati di superficie complessiva coperta superiore a 300 mq.

Dai documenti raccolti, risulta che sono stati approvati dei progetti antincendio ai quali non è mai stato dato seguito, non sono stati eseguiti i lavori previsti e non sono state richieste le SCIA per l'inizio delle attività (ex CPI).

AUTORIMESSA: Ultima pratica VVF approvata risulta del 21/06//2012 Prot. 13724.

CALDAIA: Ultima pratica VV.FF approvata risulta del 17/10/2012 - Prot. 22228- Potenzialità 875 Kcal/h (1015 KW).

La documentazione recuperata risulta inoltre carente e non rappresenta lo stato reale dei luoghi.

Per ottenere l'agibilità degli spazi comuni è anche necessario presentare un progetto antincendio aggiornato ai VV.F., farlo approvare, eseguire i lavori e presentare la SCIA antincendio.

Al momento l'incarico per la verifica, la redazione del progetto antincendio e l'individuazione delle opere per rendere il piano interrato e il locale della centrale termica a norma, non è stato ancora confermato.

4.1 Stima dei lavori per l'agibilità degli spazi condominiali

Ai fini della presente relazione e alla luce delle attività eseguite la stima di massima dei lavori per ottenere l'agibilità negli spazi comuni è la seguente:

Lavori di sistemazione dell'impianto fognario	€ 200.000,00
Verifica e certificazione dell'impianto elettrico condominiale	€ 7.000,00
Verifica e manutenzione dei quattro ascensori – valore stimato	€ 5.000,00
Verifica e manutenzione della centrale termica	€ 640,00
Lavori di adeguamento antincendio	€ 40.000,00
Totale lavori stimati	€ 252.640,00
Consulenze professionali e pratiche - stima	€ 40.000,00
Totale esclusi IVA, RA e altri oneri fiscali	€ 292.640,00

Il costo dei lavori comprensivo delle consulenze tecniche viene arrotondato a €300.000,00.

Alla data della presente relazione il fabbricato non è agibile e il condominio non ha ancora deliberato in merito all'esecuzione dei lavori.

4.2 Spese condominiali e deprezzamento

Al futuro acquirente competono, in solido con le procedure ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. le spese ordinarie condominiali relative all'anno in corso e a quello precedente la data del rogito. Mentre le spese straordinarie sono dovute se deliberate dopo la data del rogito.

Dalla documentazione ricevuta dalla curatela risulta che il condominio presenta debiti per lo più pregressi per un valore complessivo di circa € 730.000,00, in parte anche nei confronti dei fornitori di gas ed energia elettrica.

Nel corso dell'assemblea condominiale tenutasi in data 26/11/2025 è stato:

- 1) Approvata la nuova tabella millesimale.
- 2) Approvate le spese ordinarie relative agli anni 2023/24 e 2024/25 che tuttavia non rappresentano le spese ordinarie correnti in quanto il condominio risultava già privo dei servizi essenziali e con le utenze interrotte;
- 3) Deliberato di prevedere un impegno massimo di spesa per € 250.000,00 oltre oneri fiscali per le opere *“di ripristino delle funzionalità dell'impianto fognario e degli altri impianti comuni “*

Per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 8 delle relazioni dei singoli lotti.

5 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

I millesimi di proprietà attribuiti agli immobili oggetto della presente sono i seguenti:

	Millesimi condominio
K18 s.r.l.	84,08
A.D.G. s.r.l.	440,08
GRUPPO FAR	341,45
Totale millesimi di condominio	865,610

6 VALUTAZIONE DEI SINGOLI LOTTI

Per la valutazione dei singoli lotti è stato utilizzato il metodo sintetico comparativo confrontando il valore delle unità oggetto di stima con valori di immobili simili in stato di conservazione normale.

Gli appartamenti sono stati valorizzati /deprezzati a seconda del numero di affacci presenti e al piano in cui si trovano.

Sono state considerate le spese per eventuali sanatorie necessarie per regolarizzare le unità non conformi agli atti di fabbrica e/o agli ultimi titoli edilizi se depositati e/o alle schede catastali.

Dato che le unità non si trovano tutte nello stesso stato di manutenzione, sono state individuate quattro categorie in base alle quali successivamente sono stati stimati gli importi dei lavori necessari per rendere le unità in stato conservativo normale.

Il valore dei lotti, box compresi, sono stati ulteriormente deprezzati del 15% in considerazione dei seguenti fattori:

- La complessa situazione condominiale determinata dalla mancanza dell'agibilità;
- L'incertezza derivante dalla presenza di rilevanti debiti pregressi;
- L'interruzione delle forniture delle utenze e degli altri servizi condominiali;
- I tempi, al momento non valutabili per la piena fruibilità dei beni;

I valori stimati dei singoli lotti riportati nelle relazioni sono i seguenti:

K18 S.r.l.

n. lotto	Valori di base	Valorizzazione/ deprezzamenti	Deprezzamento generale (-15%)	Valore finale lotto
1	140.832,00 €	-13.023,60 €	- 19.171,26 €	108.637,14 €
2	184.592,00 €	-12.111,00 €	- 25.872,15 €	146.608,85 €
3	140.800,00 €	-3.000,00 €	- 20.670,00 €	117.130,00 €
4	181.328,00 €	-8.698,30 €	- 25.894,46 €	146.735,25 €
5	133.728,00 €	2.947,80 €	- 20.501,37 €	116.174,43 €
6	183.024,00 €	16.551,60 €	- 29.936,34 €	169.639,26 €
7	241.168,00 €	-4.629,40 €	- 35.480,79 €	201.057,81 €
	1.205.472,00 €	-21.962,90 €	-177.526,37 €	1.005.982,74 €

ADG sr.l.

n. lotto	Valori di base	Valorizzazione/ deprezzamenti	Deprezzamento generale (-15%)	Valore finale lotto
1	883.200,00 €	- 353.280,00 €	- 79.488,00 €	450.432,00 €
2	489.600,00 €	- 195.840,00 €	- 44.064,00 €	249.696,00 €
3	258.400,00 €	- 41.366,00 €	- 32.555,10 €	184.478,90 €
4	250.400,00 €	- 39.876,00 €	- 31.578,60 €	178.945,40 €
5	250.400,00 €	- 3.000,00 €	- 37.110,00 €	210.290,00 €
6	247.200,00 €	- 14.699,00 €	- 34.875,15 €	197.625,85 €
7	250.400,00 €	- 3.369,00 €	- 37.054,65 €	209.976,35 €
8	252.000,00 €	8.764,00 €	- 39.114,60 €	221.649,40 €
9	296.000,00 €	- 18.567,00 €	- 41.614,95 €	235.818,05 €
10	210.400,00 €	16.922,00 €	- 34.098,30 €	193.223,70 €
11	176.800,00 €	- 41.777,50 €	- 20.253,38 €	114.769,13 €
12	159.200,00 €	- 30.432,00 €	- 19.315,20 €	109.452,80 €
13	305.600,00 €	- 47.390,00 €	- 38.731,50 €	219.478,50 €
14	157.400,00 €	- 40.487,50 €	- 17.536,88 €	99.375,63 €
15	173.600,00 €	- 32.760,50 €	- 21.125,93 €	119.713,58 €
16	154.400,00 €	- 33.367,50 €	- 18.154,88 €	102.877,63 €
17	305.600,00 €	11.080,00 €	- 47.502,00 €	269.178,00 €
18	148.000,00 €	- 17.738,00 €	- 19.539,30 €	110.722,70 €
19	279.000,00 €	23.400,00 €	- 45.360,00 €	257.040,00 €
20	170.400,00 €	- 16.198,50 €	- 23.130,23 €	131.071,28 €
21	140.000,00 €	5.200,00 €	- 21.780,00 €	123.420,00 €
22	281.600,00 €	34.750,00 €	- 47.452,50 €	268.897,50 €
	5.839.600,00 €	-830.032,50 €	-751.435,13 €	4.258.132,38 €

Gruppo FAR S.r.l.

n. lotto	Valori di base	Valorizzazione/ deprezzamenti	Deprezzamento generale (-15%)	Valore finale lotto
1	150.400,00 €	- 60.160,00 €	- 13.536,00 €	76.704,00 €
2	225.600,00 €	- 90.240,00 €	- 20.304,00 €	115.056,00 €
3	348.800,00 €	- 139.520,00 €	- 31.392,00 €	177.888,00 €
4	146.400,00 €	- 12.624,00 €	- 20.066,40 €	113.709,60 €
5	132.000,00 €	- 27.564,00 €	- 15.665,40 €	88.770,60 €

6	188.000,00 €	- 9.273,00 €	- 26.809,05 €	151.917,95 €
7	188.000,00 €	5.800,00 €	- 29.070,00 €	164.730,00 €
8	189.600,00 €	5.372,00 €	- 29.245,80 €	165.726,20 €
9	140.000,00 €	- 26.061,50 €	- 17.090,78 €	96.847,73 €
10	181.600,00 €	4.976,00 €	- 27.986,40 €	158.589,60 €
11	120.000,00 €	- 28.598,50 €	- 13.710,23 €	77.691,28 €
12	162.000,00 €	- 24.728,00 €	- 20.590,80 €	116.681,20 €
13	175.200,00 €	- 26.832,00 €	- 22.255,20 €	126.112,80 €
14	157.600,00 €	- 28.483,50 €	- 19.367,48 €	109.749,03 €
15	210.400,00 €	- 13.382,00 €	- 29.552,70 €	167.465,30 €
16	210.400,00 €	- 3.000,00 €	- 31.110,00 €	176.290,00 €
17	157.600,00 €	- 7.288,00 €	- 22.546,80 €	127.765,20 €
18	208.800,00 €	6.840,00 €	- 32.346,00 €	183.294,00 €
19	210.400,00 €	- 13.760,00 €	- 29.496,00 €	167.144,00 €
20	229.600,00 €	- 2.202,00 €	- 34.109,70 €	193.288,30 €
21	221.600,00 €	7.628,00 €	- 34.384,20 €	194.843,80 €
22	216.800,00 €	17.244,00 €	- 35.106,60 €	198.937,40 €
23	210.400,00 €	16.364,00 €	- 34.014,60 €	192.749,40 €
24	204.000,00 €	- 2.716,00 €	- 30.192,60 €	171.091,40 €
	4.585.200,00 €	- 452.208,50 €	- 619.948,73 €	3.513.042,78 €

Complessivamente per le tre procedure:

	Valori di base	Valorizzazione/ deprezzamenti	Deprezzamento generale (-15%)	Valore di stima totale
K18	1.205.472,00 €	-21.962,90 €	-177.526,37 €	1.005.982,74 €
ADG	5.839.600,00 €	-830.032,50 €	-751.435,13 €	4.258.132,38 €
Gruppo FAR	4.585.200,00 €	-452.208,50 €	-619.948,73 €	3.513.042,78 €
Totale	11.630.272,00 €	-1.304.203,90 €	-1.548.910,22 €	8.777.157,89 €

Il deprezzamento complessivo sia per rendere le unità in stato di manutenzione normale sia per rendere gli spazi condominiali agibili e a norma è stato stimato in € 2.853.114,12 (€ 1.304.203,90 + € 1.548.910,22).

Considerando la superficie commerciale complessiva di tutti i lotti, senza distinguere tra abitazioni, uffici e locali commerciali e computando la superficie

dei box al 50%, la superficie commerciale complessiva delle unità corrisponde a mq. 7.470,00 mq.

Il valore medio a mq della valutazione dei singoli lotti risulta:

$$8.241.657,89 \text{ €} / \text{mq. } 7.470,00 = \text{€/mq } 1.103,30$$

Valore di circa il 18% inferiore al valore minimo dell'OMI delle abitazioni civili in stato di conservazione normale nella zona di interesse a Gallarate.

7 STIMA DEL VALORE DI VENDITA DELLE UNITA' IN LOTTO UNICO

Metodo di stima – costo di trasformazione

La stima del valore di vendita di tutti i beni intestati alle tre procedure in un unico lotto, segue necessariamente un diverso metodo di stima in considerazione che l'acquirente sarà uno sviluppatore immobiliare che acquista i beni per trasformarli e successivamente rivenderli. Pertanto per la stima si ipotizza che:

1. L'acquirente sia un promotore che acquista i beni per ristrutturarli e venderli sul mercato rinnovati e in ottimo stato di manutenzione;
2. L'acquirente si dovrà fare carico della maggiore parte dei costi per riqualificare e rendere gli spazi condominiali agibili e a norma;
3. L'acquirente dovrà inoltre sostenere i costi per:
 - Le consulenze tecniche per rinnovare il fabbricato e le singole unità
 - La commercializzazione delle unità finite;
 - Il finanziamento dei lavori di ristrutturazione la cui durata si stima in circa 18-24 mesi;

quanto sopra a fronte di un utile d'impresa (che comprende eventuali oneri finanziari necessari per finanziare i lavori) che solitamente viene stimato tra il 20% e il 30% del valore di vendita atteso.

Il valore di beni nello stato in cui si trovano è determinato pertanto dalla differenza tra il valore di vendita stimato delle unità ristrutturate, agibili e in ottimo stato conservativo e i costi necessari per rendere le unità vendibili e in ottimo stato:

Valore dei beni nello stato in cui si trovano	=	valore di vendita stimato delle unità ristrutturate, agibili e in ottimo stato conservativo	-	Costi necessari per rendere le unità in ottimo stato di conservazione
---	---	---	---	---

Per procedere sarà necessario:

- 1) Stimare il valore di vendita delle unità nelle condizioni di cui sopra;
- 2) Stimare i costi per rendere le unità vendibili alle condizioni ipotizzate che comprendono:
 - Costi della ristrutturazione dei beni e degli spazi condominiali
 - Consulenze tecniche
 - Costi della commercializzazione da sostenere per vendere le unità
 - Utile del promotore (acquirente)

7.1 Stima del valore di vendita dell'unità in ottimo stato conservativo

Per la stima del valore di vendita delle unità ristrutturate e in ottimo stato di conservazioni, agibili e a norma verrà utilizzato il metodo sintetico comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili 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, del Borsino Immobiliare nonché portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Varese che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I prezzi unitari di vendita delle abitazioni civili in ottimo stato di manutenzione pubblicato dalle tre banche dati consultate sono i seguenti:

Abitazione in ottimo stato	Minimo €/mq	Massimo €/mq
OMI		
Abitazioni civili in ottimo stato conservativo	1.750,00	2.600,00
Box	830,00	1.200,00
Borsino Immobiliare		
Abitazioni di prima fascia	1.308,00	2.062,00
Box	927,00	1.338,00
Camera di commercio		
Abitazioni nuove (*)	2.450,00	3.300,00
Box	1.000,00	1.667,67

Locali commerciali	Minimo €/mq	Massimo €/mq
OMI	1.600,00	2.100,00
Borsino Immobiliare	1.590,00	2.188,00
Camera di commercio	1.700,00	2.500,00

(*) Immobili Nuovi - edifici di nuova costruzione o che hanno subito una totale e radicale ristrutturazione edificati con caratteristiche volte al risparmio energetico, soprattutto per le classi energetiche "A" e "B"

Considerati i valori pubblicati, per la stima dei valori di vendita delle unità rinnovate verranno utilizzati i seguenti valori unitari:

abitazioni €/mq 2.600,00

box €/mq 1.300,00

locali commerciali €/mq 2.300,00

Applicando i valori unitari alle superfici commerciali risulta quanto segue:

	Valore unitario €/mq	Sup. Commerciale mq	Totale €
K18			
Abitazioni	2.600,00	693,42	€ 1.802.892,00
Box	1.300,00	138,06	€ 179.478,00
ADG			
Abitazioni + uffici	2.600,00	2.608,00	€ 6.780.800,00
Box	1.300,00	456,15	€ 592.995,00
Locali commerciali	2.300,00	858,00	€ 1.973.400,00
Gruppo FAR			
Abitazioni + uffici	2.600,00	2.381,00	€ 6.190.600,00
Box	1.300,00	360,41	€ 468.533,00
Locali commerciali	2.300,00	453,00	€ 1.041.900,00
Complessivamente per le tre procedure:			
Abitazioni + uffici	2.600,00	5.682,42	€ 14.774.292,00
Box	1.300,00	954,62	€ 1.241.006,00
Locali commerciali	2.300,00	1.311,00	€ 3.015.300,00
Totale			€ 19.030.598,00

Nelle superfici commerciali delle abitazioni sono comprese quelle delle cantine, terrazzi, logge e balconi e in quella dei locali commerciali sono comprese le superfici dei depositi.

7.2 Stima dei costi di trasformazione

Costi per rendere gli spazi condominiali agibili e a norma

I costi per rendere gli spazi condominiali agibili e a norma sono stati valutati in €300.000,00 (precedente punto 4.1)

7.3 Costi di ristrutturazione delle unità

Per la stima dei costi di ristrutturazione delle unità in capo alle tre procedure è stato utilizzato l'applicativo del CRESME in dotazione sul sito dell'Ordine degli Architetti di Milano.

L'applicativo consente di stimare il costo del rinnovamento dei fabbricati residenziali in base ad alcuni parametri generici e specifici del fabbricato oggetto di stima:

- 1) Localizzazione dell'opera;
- 2) Parametri edili che rappresentano le caratteristiche del fabbricato;
- 3) Caratterizzazione dell'intervento che prevede l'indicazione della percentuale di superficie soggetta ad intervento rispetto alla dimensione complessiva dell'intero fabbricato. La percentuale indicata rappresenta il rapporto tra la superficie complessiva delle unità (abitazioni, uffici e negozi) e la superficie del fabbricato esclusi i piani interrati;

Superficie lorda del fabbricato esclusi piani interrati, balconi e terrazzi	8.183,00 mq	In % rispetto alla superficie del fabbricato	In % rispetto la superfice delle tre procedure
K18	650,09 mq	8%	11%
ADG	2.745,32 mq	34%	46%
Gruppo FAR	2.575,62 mq	31%	43%
Totale per le tre procedure	5.972,03 mq	73%	100%

- 4) Caratteristiche dimensionali del fabbricato;

Di seguito le schermate dell'applicativo con i dati inseriti:

Residenziale rinnovo

Localizzazione opera

Provincia

Comune

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia ☐ Monofamiliare isolata ☐ Bifamiliare ☐ Casa a schiera ☒ Palazzina plurifamiliare	2. Tipologia intervento ☒ Intero fabbricato ☐ Singola unità abitativa ☒ Presenza ascensore
3. Rendimento energetico ☐ Basso ☐ Medio ☒ Alto ☐ Massimo	4. Qualità finiture ☐ Economica ☒ Media ☐ Migliore
5. Numero piani ☐ Un piano ☐ Due piani ☒ Tre piani e oltre	6. Seminterrato ☐ Presente ed abitabile ☒ Presente e non abitabile ☐ Non presente
7. Sottotetto ☐ Presente ed abitabile ☐ Presente e non abitabile ☒ Non presente	8. Accessibilità cantiere ☒ Normale ☐ Penalizzante ☐ Molto penalizzante

Caratterizzazione intervento ?

	Incidenza sull'esistente (%)
Tramezzature	73
Manto di copertura	0
Impermeabilizzazione	73
Isolanti e coibenti	73
Pavimenti e rivestimenti	73
Opere in pietra	73
Intonaci interni ed esterni	73
Opere da lattoniere	73
Porte portoni e finestre	73
Serramenti e ringhiere	73
Vetri	73
Vernici	73
Impianto idrico-sanitario	73
Impianto riscaldamento	73
Impianto elettrico	73
Opere esterne	73

Inserimento delle caratteristiche costruttive

	Superficie totale lorda ?
Residenziale	8183 mq
Seminterrato	5561 mq
Terrazze logge e balconi	1042 mq
? Superficie coperta	1413 mq
Superficie totale 14.786,00	
Superficie parametrica 13.048,60	

Calcolo del costo di costruzione standard (€)			
Costo al metro quadro	560,22	€/mq	
Costo complessivo	7.310.115,67	€	
di cui		Quota	
Edilizia	6.007.243,22	€	82,18%
Strutture	0,00	€	0,00%
Impianti elettrici	622.403,02	€	8,51%
Altri impianti	680.469,42	€	9,31%

Il costo di ristrutturazione delle unità corrisponde a € 7.310.115,67, arrotondato a €7.310.000,00

7.4 Costi di trasformazione

I costi da sostenere per rendere il fabbricato agibile e a norma e le unità vendibili ristrutturate, in ottimo stato di manutenzione sono i seguenti:

	K18	ADG	Gruppo FAR
Lavori per rendere gli spazi comuni agibili e a norma divisi per procedura secondo millesimi	€ 29.140,14	€ 152.521,34	€ 118.338,51
Ristrutturazione delle unità divisa per procedura in % secondo le superficie delle unità	€ 795.735,77	€ 3.360.379,84	€ 3.153.884,39
Consulenze tecniche 8% dell'importo dei lavori	€ 63.658,86	€ 268.830,39	€ 252.310,75
Spese di commercializzazione 2% del valore di vendita	€ 39.647,40	€ 186.943,90	€ 154.020,66
Utile del promotore 20% del valore di vendita	€ 396.474,00	€ 1.869.439,00	€ 1.540.206,60
Totale costi da sostenere per rendere le unità vendibili in ottimo stato di conservazione	€1.324.656,18	€5.838.114,47	€5.218.760,92

Complessivamente per le tre procedure:

Lavori per rendere gli spazi comuni agibili e a norma	€ 300.000,00
Ristrutturazione delle unità	€ 7.310.000,00
Consulenze tecniche – 8% dell'importo dei lavori	€ 584.800,00
Spese di commercializzazione – 2% del valore di vendita	€ 380.611,96
Utile del promotore - 20% del valore di vendita	€ 3.806.119,60
Totale stima dei costi per rendere le unità vendibili in ottimo stato di conservazione	€ 12.381.531,56

7.5 Valutazione

In riferimento al metodo di stima utilizzato, il valore dei beni come identificati al punto 2 in un unico lotto risulta essere:

	Valore di vendita stimato dei beni rinnovati	Costi stimati per rendere i beni vendibili in ottimo stato manutentivo	Valore dei beni allo stato in cui si trovano
K18	€ 1.982.370,00	- € 1.324.656,18	€ 657.713,82
ADG	€ 9.347.195,00	- € 5.838.114,47	€ 3.509.080,53
Gruppo FAR	€ 7.701.033,00	- € 5.218.760,92	€ 2.482.272,08
Complessivamente per le tre procedure	€ 19.030.598,00	- € 12.381.531,56	€ 6.649.066,44

Il valore a corpo delle unite immobiliari identificate al punto 2, nello stato in cui si trovano, in un unico lotto è € 6.649.066,44 che arrotondato per eccesso determina un valore di € 6.650.000,00 (euro seimilioniseicentocinquatamila/00).

Il valore di stima corrisponde a circa 890,00 €/mq (€ 6.650.000/7.470 mq) considerando la superficie commerciale complessiva delle unità ed è allineato con il valore complessivo delle stime delle singole unità (€ 8.776.900,00) deprezzato del 25%, che è 6.582.675,00 €.

Un deprezzamento del 25% rappresenta la possibilità offerta agli interessati di sottoporre un'offerta per un valore inferiore al 25% del valore di stima indicato in perizia oppure il valore di stima a base d'asta nel caso il primo esperimento di vendita abbia esito negativo.

Milano, 09/03/2026

Arch. Yael Anati



Allegati: Visure catastali per soggetto delle società K18 S.r.l. ADG S.r.l. e Gruppo FAR s.r.l.