

Tribunale di Milano
Sezione Fallimentare

Fallimento Immobiliare Priscilla s.r.l. in liqu.
N.R.G. 1577/2021
Dott.ssa Laura De Simone

Curatore: Dott.ssa Monica Carnio

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione in villa e box a Cureggio (NO) in via Gramsci n. 30b (62)



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
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	7
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	10
3.1 Gravami ed oneri	10
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	12
4.1 Stato di possesso e disponibilità	14
5. DESCRIZIONE DEI BENI.....	15
5.1 Villetta monofamiliare	15
5.2 Autorimessa.....	20
6. URBANISTICA	21
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	21
7. EDILIZIA.....	22
7.1 Titoli Edilizi.....	22
7.2 Conformità Edilizia	22
8. SUPERFICIE COMMERCIALE	25
8.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	25
9. VALUTAZIONE A CORPO.....	28
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	28
9.2 Valutazione	31
Allegati	33

PREMESSA

Con autorizzazione del 08/03/2026 del G.D. dott.ssa Laura De Simone, la Curatrice dott.ssa Monica Carnio, 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 l'aggiornamento della perizia di stima della nuda proprietà degli immobili a Cureggio (NO) della società Immobiliare Priscilla s.r.l., in fallimento R.G. 1577/2021 , con sede a Milano, Via Giuseppe Mazzini n.20.

Si segnala che la sottoscritta ha redatto una relazione di stima nel 2021 su incarico dell'Avv. G. Minniti.

Nel 2026 è stato nuovamente visitato l'immobile, tuttavia non risulta che siano state apportate modifiche.

La presente relazione costituisce un aggiornamento a quella del 2021 e la sostituisce integralmente.

Si segnala che, a seguito delle verifiche effettuate nel 2026, è risultato che per errore, sia nella visura per soggetto, sia nelle visure storiche per immobile, i beni sono intestati per la piena proprietà all'Immobiliare Priscilla S.r.l.

L'errore origina nell'aggiornamento della banca dati catastale a seguito dell'atto di trasferimento del 13/02/2020 della sede sociale.

La curatela si è attivata per la correzione dell'errore che sarà emendato prima dell'atto di trasferimento dell'immobile a seguito della procedura competitiva.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima sono situati nel Comune di Cureggio (NO), in Via Gramsci n.30/B; si tratta di un fabbricato residenziale monofamiliare di cui **l'Immobiliare Priscilla detiene la sola nuda proprietà.**

La villa è un piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra, un sottotetto, uno spazio autorimessa collegato all'abitazione e un giardino.

La presente valutazione ha per oggetto:

- Abitazione individuata a catasto al Foglio 5, Particella 1153, Sub.2
- Autorimessa individuata a catasto al Foglio 5, Particella 1153, Sub.3

Si segnala che l'indirizzo dei beni riportata nella banca dati catastale è Via Gramsci n.30/B mentre sul fabbricato è riportata la targa del n. civico 62.



1.2 Ubicazione e accessibilità

Il Comune di Cureggio si trova nella provincia di Novara della Regione Piemonte, si estende su una superficie di circa 8,5 Km², e oltre al centro principale comprende le frazioni di Cascine Enea, Marzalesco e Piano Rosa; il Comune conta circa 2.600 abitanti.



Posizione del comune di Cureggio sul territorio nazionale e su quello provinciale
Cureggio è raggiungibile mediante:

Rete stradale – dalla A26 – Autostrada dei Trafori, uscita Borgomanero, percorrendo la SP229 e poi SP142 per circa 10 Km, oppure la SP21 per circa 12 km. Dall'uscita Romagnano Sesia –Ghemme della A26, percorrendo la SP299 e la SP142 nella direzione Borgomanero/Arona.

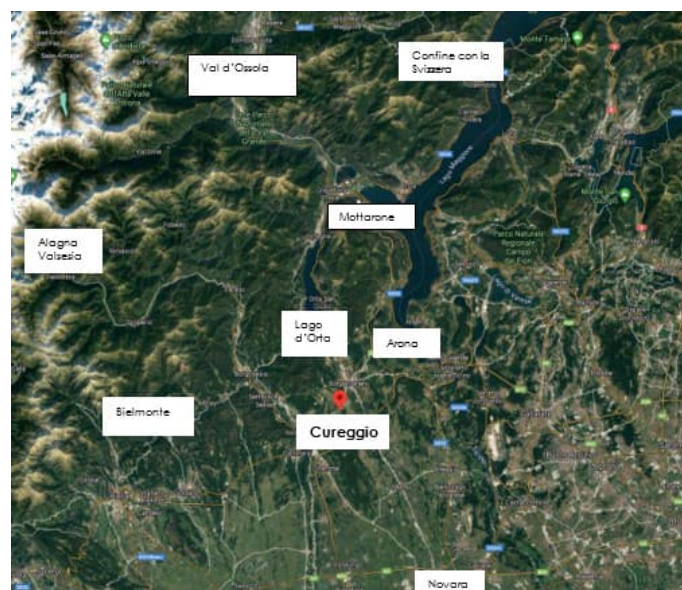
Rete ferroviaria –Cureggio ha una stazione ferroviaria posta sulla Linea Santhià – Arona, ma dal 2012 la tratta risulta sospesa. Le stazioni ferroviarie più vicine sono quelle di Arona che dista circa 18 km o quella di Novara che dista circa 30 km.

Aeroporti - gli aeroporti più vicini sono quelli di Milano Malpensa che dista circa 36 km e quello di Milano Linate che dista circa 90 km.

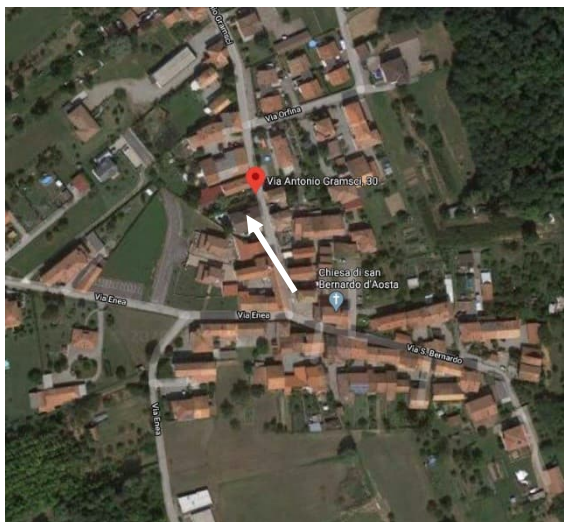
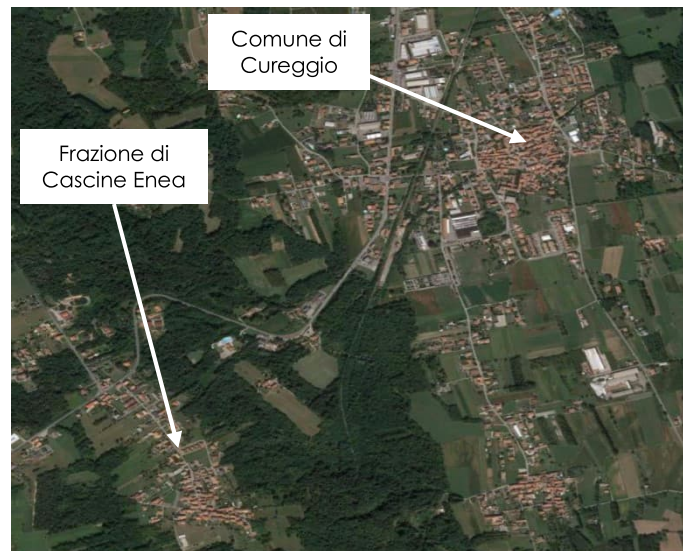
Trasporti pubblici – in Cureggio sono presenti le fermate di diverse autolinee che consentono di raggiungere la cittadina e di spostarsi nei comuni vicini.

1.3 Descrizione del territorio circostante

L'area nella quale si trova il fabbricato che ospita i beni oggetto della presente stima si trova a circa 30 km da Novara in una posizione centrale tra le vicine aree montane della Valsesia, della Val d'Ossola e dagli impianti sciistici di “Bielmonte-Oasi Zegna” e del Mottarone. Cureggio si trova in posizione strategica per raggiungere il Lago d'Orta, e la sponda Piemontese del Lago Maggiore nella più vicina cittadina di Arona; da qui spostandosi verso nord e percorrendo la strada panoramica che costeggia il lago è possibile raggiungere il confine con la Svizzera.



Il fabbricato che ospita i beni oggetto di valutazione si trova nella frazione di Cascine Enea del Comune di Cureggio in una zona prevalentemente residenziale a circa 2,5 km dal centro di Cureggio e affaccia su Via Antonio Gramsci. Il traffico della zona è prevalentemente di mezzi privati che raggiungono le proprie abitazioni o di mezzi agricoli che raggiungono i vicini campi e boschi.



Tutte le attività commerciali e di carattere pubblico, come l'ufficio postale, gli uffici Comunali, la banca si trovano nel centro di Cureggio, così come la scuola per l'infanzia e la scuola primaria. Lungo la strada che collega la frazione di Cascine Enea e il centro di Cureggio si trova il centro sportivo la Collina che comprende una piscina all'aperto, campi da beach-volley, una pizzeria e un locale notturno.

L'ospedale più vicino dista circa 3,5 km e si trova nella cittadina di Borgomanero.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il Comune di Cureggio in data 28/05/2020;
- Sopralluogo in data 09/07/2026;

Ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Atto di provenienza - atto di costitutivo di società e Del 01/08/2008 – Allegato 1.1
conferimento ramo d'azienda rep.195622
racc.27917

Atto di donazione rep. n. 54311 racc. n. 45600 Del 04/12/2017 – Allegato 1.2
trascritto il 07/12/2017 RG n. 18435 e RP n. 12434

Ispezione ipotecaria su immobile F5 P1153 Sub. 2, Del 08/05/2026 – Allegato 1.3
abitazione

Ispezione ipotecaria su immobile F5 P1153 Sub. 3, Del 27/07/2026 – Allegato 1.4
box

Formalità n. 5 annotazione RG n. 17185 RP n. 1216 Del 29/10/2025 – Allegato 1.5

Visure catastale per soggetto Del 27/07/2026 – Allegato 2

Visura storica per immobile C.T. Foglio 5 Part. 1153 Del 27/07/2026 – Allegato 3

Estratto di mappa catastale Del 27/07/2026 – Allegato 4

Visura storica per immobile Foglio 5, Particella 1153, Del 08/05/2026 – Allegato 5
Subalterno 2, abitazione

Visura storica per immobile Foglio 5, Particella 1153, Del 08/05/2026 – Allegato 6
Subalterno 3, box

Visura storica per immobile Foglio 5, Particella 1153, Del 08/05/2026 – Allegato 7
Subalterno 1, Beni Comuni Non Censibili

Elaborato planimetrico catastale Del 19/09/1997– Allegato 8

Scheda catastale Foglio 5, Particella 1153, Sub. 2 Del 19/09/1997 – Allegato 9

Scheda catastale Foglio 5, Particella 1153, Sub. 3 Del 19/09/1997 – Allegato 10

Titoli edilizi Vedi punto 7.1 – Allegato 11

Certificazioni e dichiarazioni di conformità impianti Non disponibili

Attestato di Prestazione Energetica Non disponibili

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

Con riferimento alla documentazione ricevuta dalla Curatela e agli atti di provenienza, i beni sono pervenuti con i seguenti atti:

- 1) **atto di compravendita del 7/9/1990 Rep. 38201/2483**, stipulato dal notaio Domenico Polito, registrato a Borgomanero il 20/9/1990 al n. 1176 mod 1V per l'acquisto dei terreni ex mappali 663, 811, 1056, 1057 e 1058;
- 2) **atto del 01/08/2008 Rep. 195622 Racc. n. 27917**, stipulato dal notaio Dott. Domenico Polito di Borgomanero, con il quale veniva costituita la Soc. Immobiliare Priscilla s.r.l. e la fusione per incorporazione della società [REDACTED] acquisendone di quest'ultima la quota intera di nuda proprietà dei beni immobili oggetto di stima, beni gravati dall'usufrutto generale [REDACTED] e precisamente:

"...in Comune di Cureggio

*Fabbricato ad uso abitazione sito in Via Antonio Gramsci n. 30/B, posto su tre piani e composto da ingresso, disimpegno, due vani, portico, autorimessa e locale caldaia al piano terreno, tre vani, cucina, disimpegno, due bagni e tre balconi al primo piano e superiore sottotetto con scala di collegamento tra i piani e con pertinente, il tutto con annessa area cortilizia, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al **Foglio 5** (cinque), **mappale 1153** (millecentocinquantatre), **subalterni**:*

- **1** (uno), Via Antonio Gramsci n. 30/B, piano terreno, **bene comune non censibile**;
- **2** (due), Via Antonio Gramsci n. 30/B, piano terreno, primo e secondo, **categoria A/7**, classe unica, vani 8 (otto), R.C. Euro 991,60 (novecentonovantuno/60);
- **3** (tre), Via Antonio Gramsci n. 30/B, piano terreno, **categoria C/6**, classe 1^a, metri quadrati 60 (sessanta), R.C. Euro 195,22 (centonovantacinque/22);
- E per conformità il tutto risulta pure censito nel N.C.T. di detto Comune al Foglio 5 (cinque), mappale 1153 (millecentocinquantatre) – ex 663, 811, 1056, 1057 e 1058, ente urbano, are 7 (sette); confinante con Via Gramsci e mappali 712 – 1309 e 1289 stesso foglio salvo altri..."

Successivamente alla data dell'atto del 01/08/2008 nelle visure catastali storiche per immobili risultano le seguenti variazioni di intestati e relative quote di proprietà:

Dal 31/7/2011 per ricongiungimento usufrutto:

- Immobiliare Priscilla con sede a Torino – nuda proprietaria per 500/1000 e proprietaria per 500/1000 fino al 04/03/2016
- [REDACTED] Usufruttuaria per ½ fino al 31/07/2011

Dal 31/7/2011 per rettifica di intestazione all'attualità:

- Immobiliare Priscilla con sede a Cureggio – nuda proprietaria per 1000/1000
- [REDACTED] Usufruttuaria per 1000/1000 fino al 04/12/2017

Dal 04/03/2016 per mutamento denominazione:

- Immobiliare Priscilla con sede a Cureggio – nuda proprietaria e proprietaria per 500/1000 fino al 31/7/2011

Dal 04/12/2017 per donazione da parte della S [REDACTED] nata [REDACTED] accettando, subentra quale usufruttario per la quota 1/1 mentre Immobiliare Priscilla rimane proprietaria del 100% della nuda proprietà.

Allegato 1.1 – atto di costituzione di società del 01/08/2008 Rep. n. 195622 Racc. n. 27917

- 3) Con atto di donazione del 04/12/2017, rep. n. 54311 e racc. n. 45600**, a cura del dott. Carmelo Candore, notaio in Arcisate, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiara di donare l'usufrutto generale vitalizio al si [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], **spettando la nuda proprietà alla società "Immobiliare Priscilla s.r.l.** dei seguenti immobili:

"In via Antonio Gramsci numero 62, villa composta da due locali e servizi con portico al piano terra, tre locali e servizi al piano primo e sottotetto al piano sottotetto, oltre ad un'autorimessa al piano terra, il tutto insistente sul mappale numero 1153, ente urbano di 700 metri quadrati e così censito nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune:

Foglio 5

- **mappale 1153** (millecentocinquantatré), **subalterno 2** (due), via Antonio Gramsci n. 30/B, piano T-1-2, categoria A/7, classe U, vani 8 (otto), Rendita Catastale euro 991,60;

- **mappale 1153** (millecentocinquantatré), **subalterno 3** (tre), via Antonio Gramsci n. 30/B, piano T, categoria C/6, classe 1, metri quadrati 60 (sessanta), superficie catastale totale metri quadrati 60 (sessanta), Rendita Catastale euro 195,22.

Confini a corpo: strada e mappali numero 712, 1408 e 1289.

migliore individuazione dei beni donati si allegano al presente atto sotto la lettera "A" copia delle relative planimetrie depositate in catasto.

Articolo 2

La presente donazione viene effettuata dalla parte donante ed accettata dalla parte donataria, col trasferimento immediato del possesso materiale e legale.

Articolo 3

Quanto dedotto in contratto viene donato a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, noto alla parte donataria e di gradimento della stessa, con tutte le relative accessioni, pertinenze, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie legalmente esistenti e risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Articolo 4

La parte donante presta garanzie per tutti i casi di evizione e molestia dichiarando:

- che i dati catastali relativi alle unità immobiliari in oggetto e quali sopra riportati e le planimetrie depositate in Catasto di cui sopra sono conformi allo stato di fatto ed in particolare che non sussistono difformità rilevanti ai sensi della vigente normativa;

- **che quanto donato è di sua esclusiva proprietà e disponibilità pervenute in forza dell'atto di compravendita** ricevuto dal Notaio Domenico Polito di Borgomanero in data **7 settembre 1990 repertorio numero 38201/2481** registrato a Borgomanero il 20 settembre 1990 al numero 1876 e trascritto a Novara il giorno 11 settembre 1990 ai numeri 10474/7693 e successivo accrescimento del diritto a seguito del decesso di Caiola Pietro deceduto il 31 luglio 2011.

Articolo 5

La parte donante e la parte donataria dichiarano di essere legate da rapporto di parentela in linea retta di secondo grado e che fra di loro non sono intervenute precedenti liberalità."

Allegato 1.2 – Atto di donazione del 04/12/2017 rep. n. 54311 e racc. n. 45600

Attuali proprietari

Con riferimento a quanto sopra riportato, l'attuale proprietaria della nuda proprietà dei beni è la società Immobiliare Priscilla s.r.l. avente sede legale in Milano (MI), Via Giuseppe Mazzini n.20 ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCAA di Milano con codice fiscale 09909880016.

Con riferimento all'atto del 08/01/2008 e 04/12/2017 i dati catastali, riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali degli immobili.

Allegato 2 – Visura catastale per soggetto

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 08/05/2026 e 27/07/2026, per gli immobili oggetto della presente stima, risultano le seguenti formalità che si riportano come desunte dai documenti allegati:

1. TRASCRIZIONE del 07/08/2008 - Registro Particolare 9547 Registro Generale 14913 Pubblico ufficiale POLITO DOMENICO Repertorio 195622/27917 del 01/08/2008 ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

2. TRASCRIZIONE del 07/12/2017 - Registro Particolare 12434 Registro Generale 18435 Pubblico ufficiale CANDORE CARMELO Repertorio 54311/45600 del 04/12/2017 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 04/03/2019 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 3054
Pubblico ufficiale TRIBUNALE MILANO Repertorio 39598/2018 del 25/02/2019 ATTO
ESECUTIVO O CAUTELARE - SEQUESTRO PREVENTIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1216 del 29/10/2025 (ORDINANZA DI REVOCA DEL SEQUESTRO
PREVENTIVO)

4. TRASCRIZIONE del 11/03/2020 - Registro Particolare 2645 Registro Generale 3644
Pubblico ufficiale BOLLINI LUCA Repertorio 23469/8156 del 13/02/2020 ATTO TRA
VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

5. ANNOTAZIONE del 29/10/2025 - Registro Particolare 1216 Registro Generale
17185 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI MILANO Repertorio 666 del
18/02/2025 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - ORDINANZA DI REVOCA DEL
SEQUESTRO PREVENTIVO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 2185 del 2019

Allegato 1.3 – Ispezione ipotecaria su immobile F5 P1153 Sub. 2 del 08/05/2026

Allegato 1.4 – Ispezione ipotecaria su immobile F5 P1153 Sub. 3 del 27/07/2026

La formalità n. 6 – Annotazione del 29/10/2025, Registro Particolare 1216, Registro
Generale n. 17185, riporta quanto segue:

“Unità negoziale n. 1

Immobile 1

Comune Cureggio (NO)

Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 1153, Subalterno 2, A/7 abitazione in villini

Immobile n. 2

Comune Cureggio (NO)

Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 1153, Subalterno 3, C/6 autorimesse

Immobile n. 2

“Unità negoziale n. 2

Immobile 1

Comune Fontaneto D'Agogna (NO)

Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella 454, A/3 abitazione di tipo economico

Immobile 2

Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella 506, C/2 magazzini e locali di deposito

A favore

Erario dello Stato

Contro

Immobiliare Priscilla s.r.l., sede Roma, Codice Fiscale 09909880016

Sezione D – ulteriori informazioni

la Corte d'Appello di Milano con ordinanza SIGE 666/2024 del 18/02/2025 dispone
il dissequestro e la restituzione mediante cancellazione delle trascrizioni aventi ad
oggetto il sequestro preventivo degli immobili riportati”

Si segnala i beni riportati all'unità negoziale 1 della formalità 6, ed evidenziati in
grassetto, sono quelli oggetti di stima, mentre quelli riportati nell'unità negoziale 2
non sono oggetto di stima.

Allegato 1.5 – Formalità n. 5 annotazione del 29/10/2025 RP 1216 RG 17185

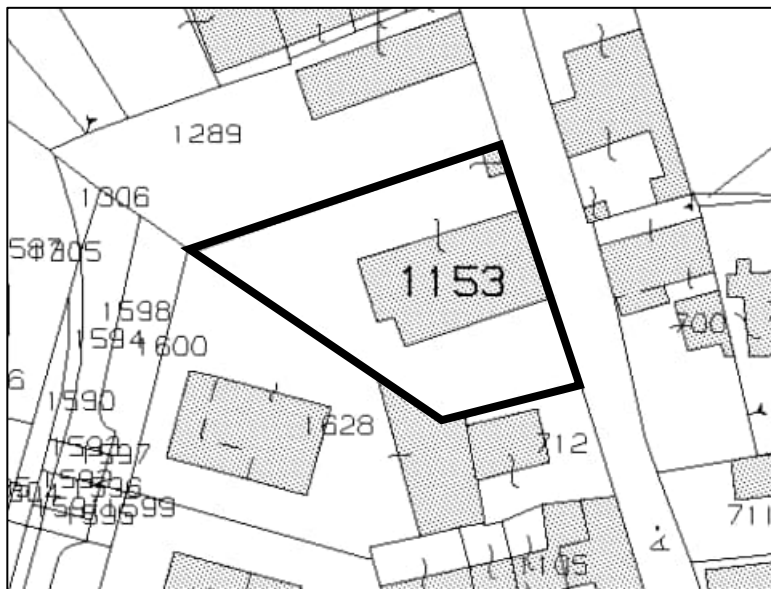
4

Il "Lotto 1" oggetto della presente relazione è composto da una villetta residenziale avente due piani fuori terra, un piano sottotetto, uno spazio autorimessa collegato all'abitazione oltre che ad un giardino; ubicati a Cureggio (NO) affaccia su Via Antonio Gramsci n.30B.

Si segnala sul fabbricato è riportata la targa del n. civico 62.

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Particella	Classe	Superficie catastale (mq)
5	1153	Ente Urbano	700



Stralcio estratto di mappa fg.5 particella 1153

Allegato 3 – Visura catastale storica per immobile C.T. del 27/07/2026

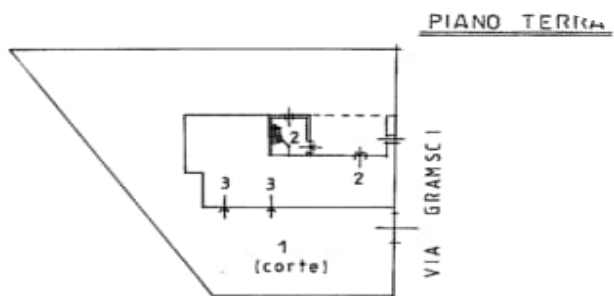
Allegato 4 – Estratto di mappa catastale del 2707/2026

I beni oggetto di valutazione sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

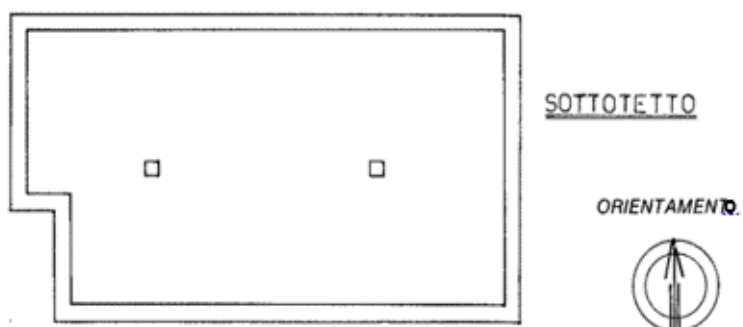
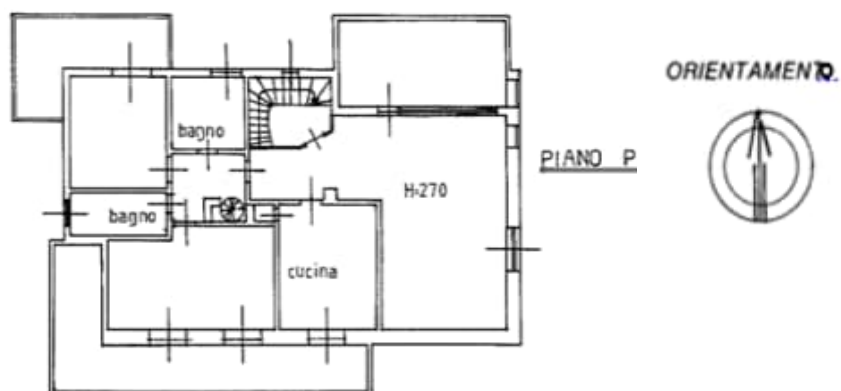
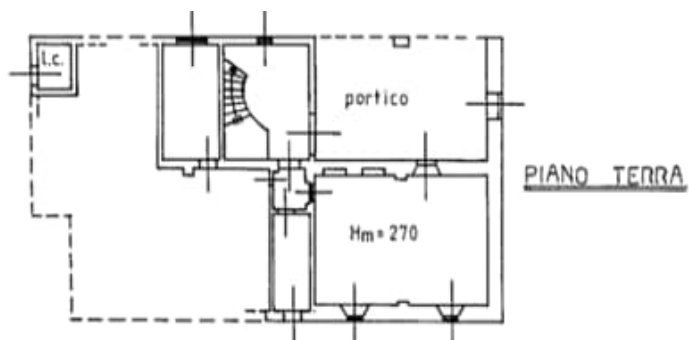
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Piano	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
5	1153	1			T			
5	1153	2	A/7	U	T-1-2	8 vani		€ 991,60
5	1153	3	C/6	I	T	60 mq	60 mq	€ 195,22

Via Antonio Gramsci n. 30/B

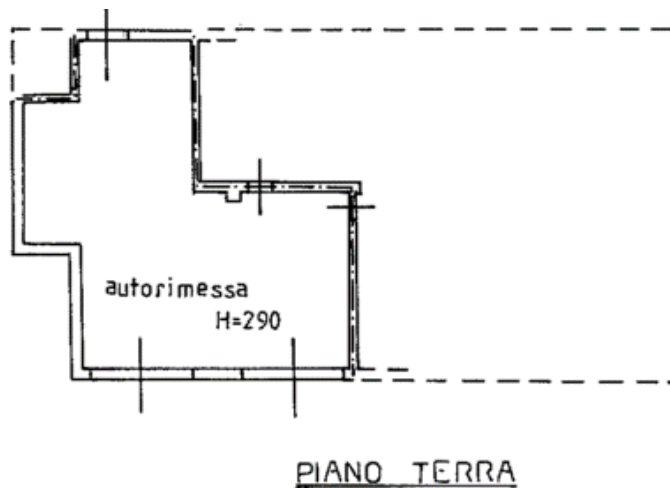
Coerenza da Nord in senso orario: altra proprietà particella 1289, affaccio su Via Antonio Gramsci, altra proprietà particella 712, altra proprietà particella 1628.



Stralcio elaborato planimetrico fg.5 particella 1153



Stralcio scheda catastale sub.2



Stralcio scheda catastale sub.3

Allegato 2 – Visura catastale per soggetto del 27/07/2026

Allegato 5, 6 e 7 Visure catastali storiche per immobile del 08//05/2026

Allegato 8 – Elaborato planimetrico del 19/09/1997

Allegato 9 e 10 – Schede catastali del 19/09/1997

4.1 Stato di possesso e disponibilità

A seguito delle verifiche effettuate nel 2026, è risultato che per errore, sia nella visura per soggetto, sia nelle visure storiche per immobile, i beni sono intestati per la piena proprietà all'Immobiliare Priscilla S.r.l.

L'errore origina nell'aggiornamento della banca dati catastale a seguito dell'atto di trasferimento della sede sociale del 13/02/2020.

La curatela si è attivata per la correzione dell'errore che sarà emendato prima dell'atto di trasferimento dell'immobile a seguito della procedura competitiva

Dei beni, la società Immobiliare Priscilla s.r.l., detiene la sola nuda proprietà.

L'usufrutto costituito in favore [REDACTED], ed è intestato al [REDACTED] in forza di atto di donazione.

Alla data del sopralluogo del 09/07/2026 l'immobile risultava occupato da membri della [REDACTED]

I

5 DESCRIZIONE DEI BENI

Si segnala che il 09/07/2026 è stato eseguito un sopralluogo. I beni non hanno subito modifiche negli ultimi 5 anni.

Le fotografie che seguono sono per la gran parte del 2026.

5.1 Villetta monofamiliare

La villetta oggetto della presenta stima si trova in via Antonio Gramsci n.30 a Cureggio (NO). Il fabbricato è composto da un piano terra con annessa autorimessa, un piano primo, un piano sottotetto e un'area esterna che circonda l'abitazione su tre lati.



Individuazione immobile



Immobile vista esterna



Area esterna



Area esterna

Al piano terra l'accesso all'abitazione avviene direttamente da Via Antonio Gramsci; dalla porta di ingresso si accede allo spazio porticato, attualmente chiuso con serramenti e utilizzato come soggiorno.

Sulla sinistra si accede ad un unico grande ambiente utilizzato come cucina e sala da pranzo.

Gli ambienti hanno pavimenti in cotto e soffitti a volta con mattoni a vista; le pareti sono tinteggiate. Sulla destra si trova una porta che distribuisce i seguenti ambienti: bagno, autorimessa e il vano scala che porta al piano primo. Il bagno si presenta in buone condizioni, ha un rivestimento a parete in piastrelle di ceramica e il pavimento in piastrelle in gres porcellanato, il soffitto e parte delle pareti sono tinteggiate.

Il vano scala che porta al piano superiore si trova in un ambiente molto luminoso, le pareti sono tinteggiate di bianco, il pavimento e i gradini della scala sono in piastrelle di grandi dimensioni effetto simili granito.



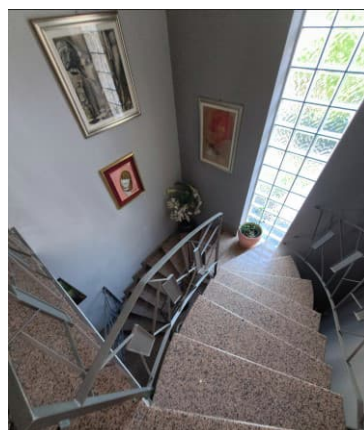
Portico vista esterna



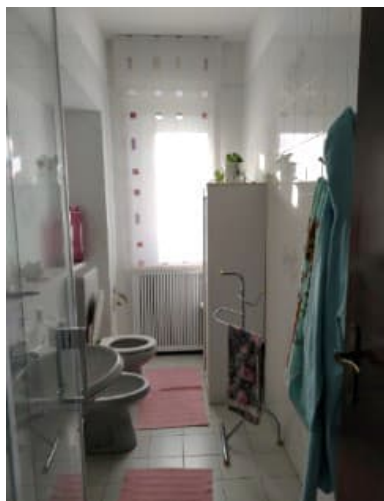
Portico/soggiorno piano terra



Cucina - piano terra



Vano scala

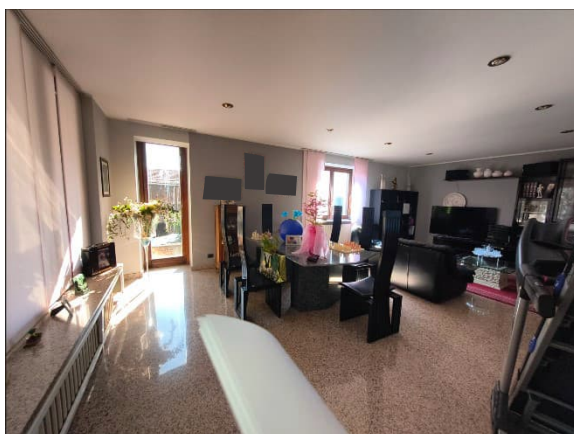


Bagno – piano terra – foto del 2020

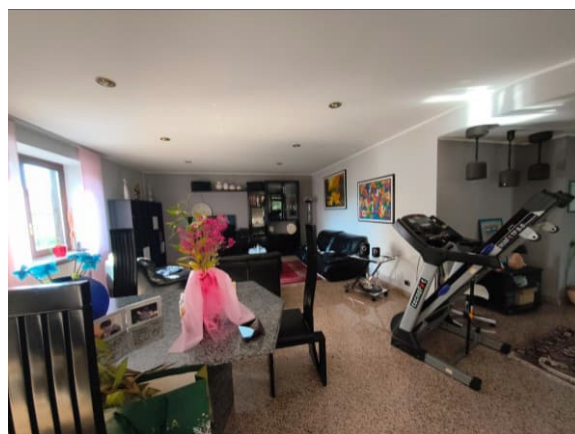


Disimpegno – piano terra

Al piano primo si trova un disimpegno collegato direttamente al grande soggiorno e dal quale si accede alla cucina nella quale si trova un piccolo locale ripostiglio e alla zona notte. Il soggiorno e il disimpegno hanno il pavimento uguale a quello della scala; le pareti e soffitti sono tinteggiati in colore chiaro; la cucina ha il pavimento in gres porcellanato ed un rivestimento a parete in ceramica fino ad un'altezza di circa 160 cm. La zona notte si distribuisce attorno ad un disimpegno centrale ed è composta da tre camere da letto e da due bagni; nel disimpegno comune si trova la scala in legno che porta al piano sottotetto, al quale non è possibile accedere. Le camere da letto e il disimpegno hanno pavimento in parquet di legno di rovere, pareti e soffitti tinteggiati; mentre i due bagni hanno rivestimenti a parete in ceramica e a pavimento in gres porcellanato.



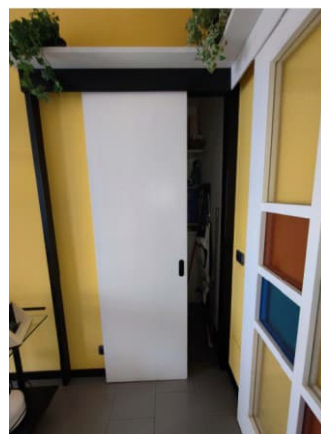
Disimpegno - piano primo



Soggiorno – piano primo



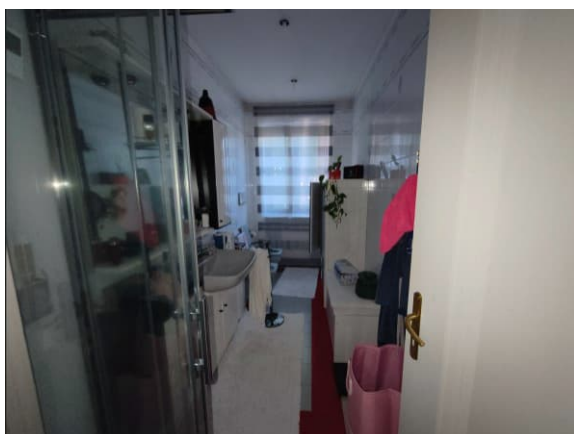
Cucina – piano primo



Ripostiglio



Bagno – piano primo



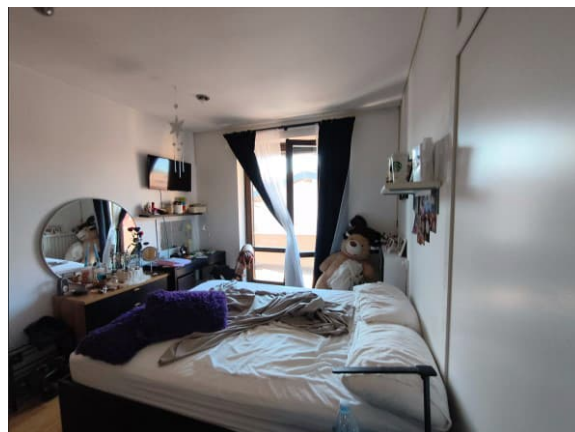
Bagno – piano primo



Camera da letto 1- piano primo



Camera da letto 2- piano primo



Camera da letto 3- piano primo



Scala di accesso al piano sottotetto foto del 2020

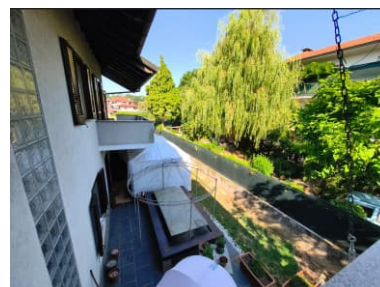
Al piano primo sono presenti tre balconi, uno molto grande a forma di L su cui si affacciano la cucina e una camera da letto, uno più piccolo con accesso dalla seconda camera da letto e l'ultimo su cui si affaccia il soggiorno.



Balcone -soggiorno



Balcone cucina



Balcone camera da letto

L'intero immobile risulta in buone condizioni di manutenzione; in tutti gli ambienti sono presenti termosifoni per il riscaldamento e nel soggiorno al piano terra anche una stufa a pellets. L'impianto elettrico e di illuminazione è presente e funzionante.

I serramenti interni sono in legno ed alcuni hanno degli inserti in vetro; mentre i serramenti esterni anch'essi in legno sono dotati di persiane. L'altezza interna degli ambienti sia al piano terra che al piano primo è di circa 270 cm.

5.2 Autorimessa

L'autorimessa è composta da un unico grande ambiente a forma di 'L'; nella parte anteriore si trova l'area dedicata al parcheggio delle vetture con due portoni basculanti in lamiera metallica, la parte posteriore invece è utilizzata come deposito.

Una porta permette di accedere al giardino sul retro dell'abitazione. Al piano terra, è presente anche il locale caldaia al quale si accede direttamente dal cortile esterno e il locale lavanderia con accesso dall'interno dell'autorimessa.



Ingresso box



Box



Interno box- deposito



Lavanderia

L'area esterna si distribuisce su tre lati dell'edificio; la parte che corre lungo la recinzione di perimetro è tenuta a verde, mentre la parte a ridosso dell'abitazione

è pavimentata: lo spazio di affaccio lungo il portico in pietra e la parte carrabile di accesso all'autorimessa in piastrelle di ghiaia.

Si segnala che, a differenza del 2020, nell'area del giardino è stato installato un tendone. La struttura poggia direttamente sulla pavimentazione esterna, ed è composta da una struttura in ferro coperta con teli di PVC bianchi.

Attualmente all'interno viene ricoverato materiale vario.



tendone visto dall'esterno



spazio coperto dal tendone

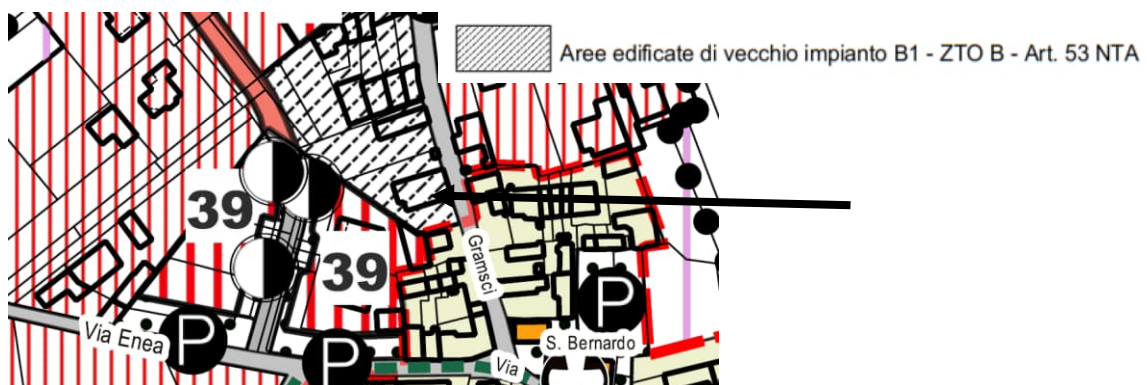
6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Cuggiono è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DCC n. 1 del 11/01/2024

In riferimento alla tavola 2p - planimetria dell'intero territorio comunale del progetto definito, i beni oggetto di stima si trovano, esterni al nucleo di antica formazione, in area B1 e fanno riferimento all'art. 53 delle Norme Tecniche di Attuazione al quale si rimanda per maggiori dettagli.

Allegato 12 - Art. 53 N.T.A. del P.R.G.



Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica indicata del Vigente PRG.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

Il fabbricato residenziale oggetto di valutazione è stato realizzato a partire dal 1986 a seguito dei seguenti titoli edilizi;

Titolo	Prot.n.	Data
Domanda di concessione edilizia ai fini abitativi	2220	1/10/1986
Rilascio concessione edilizia con contributo n.60/86		13/10/1986
Comunicazione di inizio lavori	1519	03/06/1987

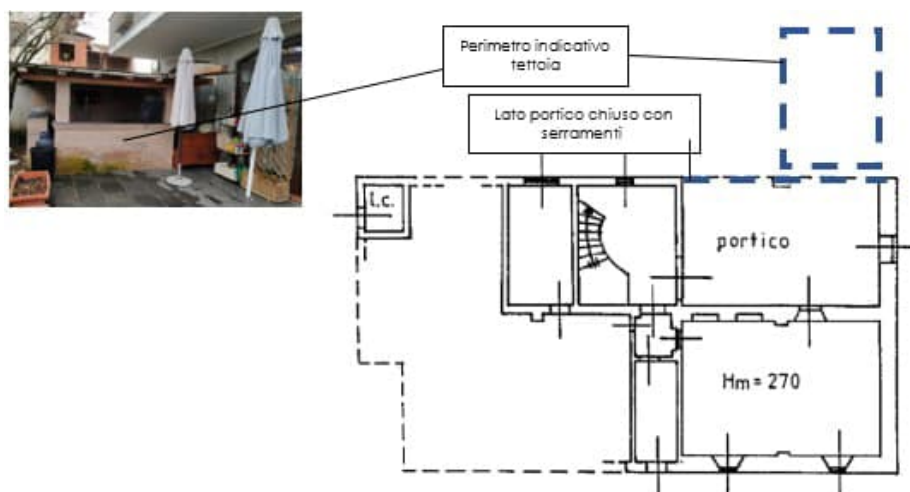
Durante l'accesso agli atti non sono stati recuperati né la comunicazione di fine lavori, né la domanda di agibilità con relativi allegati.

Allegato 8 – Titoli edilizi

7.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo tenutosi in data 04/02/2020 si è potuto verificare che lo stato dei luoghi non corrisponde né alla planimetria catastale presentata in data 19/09/1997, né agli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio (Concessione Edilizia n.60/86 rilasciata da Comune di Cureggio in data 13/10/1986).

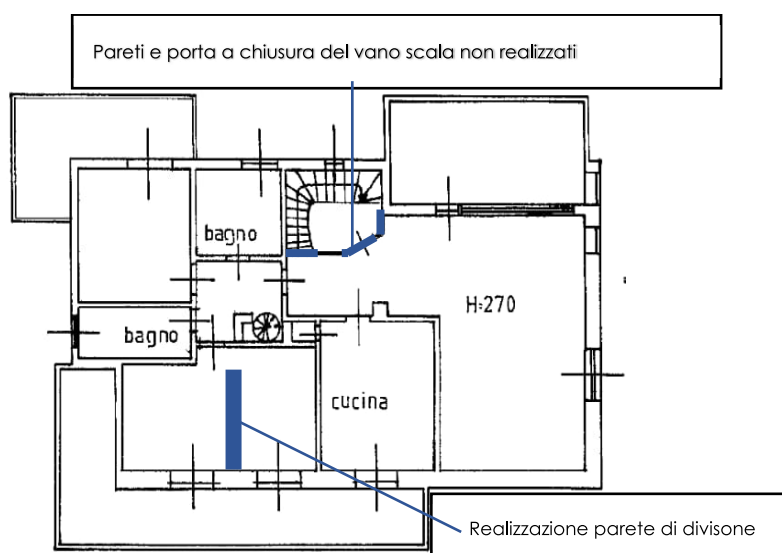
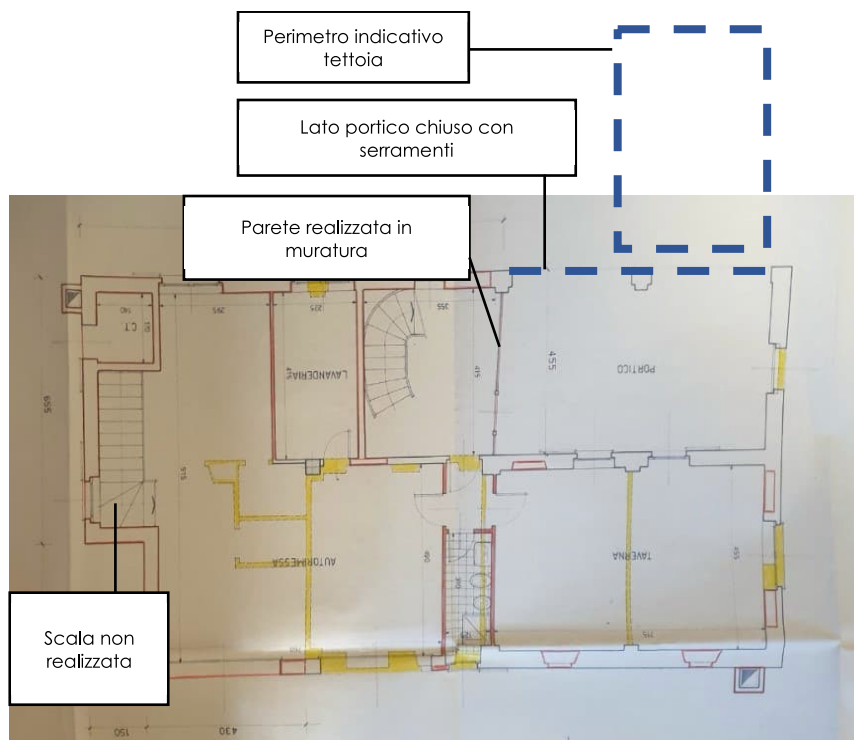
Nella scheda catastale e nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio non sono indicati i serramenti di chiusura del portico al piano terra e la tettoia realizzata a ridosso del muro perimetrale verso via Gramsci.



Stralcio planimetria catastale sub 2 – piano terra

Nell'elaborato grafico è stata indicata una scala laterale che doveva probabilmente collegare un ambiente interrato a all'autorimessa che non è stata realizzata.

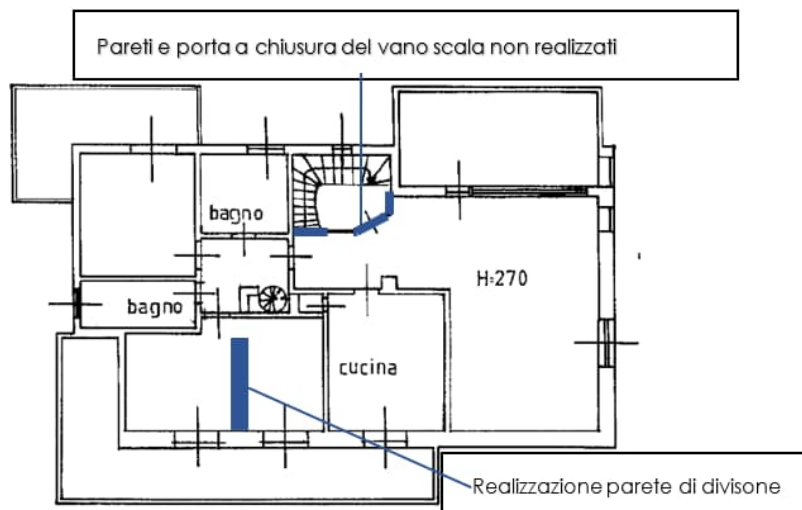
Si segnala che la parete divisoria tra area porticata e vano scala doveva probabilmente essere vetrata mentre è stata realizzata in muratura.



Estratto tavola n.2 Concessione Edilizia n.60/86- planimetria piano terra

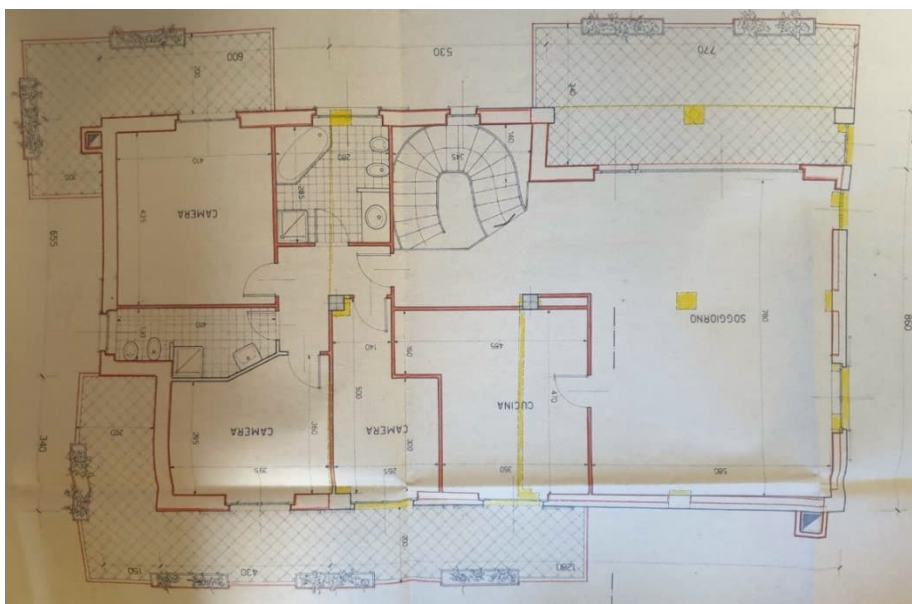
Piano Primo

Nella scheda catastale non è indicata la parete divisorio nella camera da letto mentre è indicata le pareti di chiusura del vano scala che non sono state realizzate.



Stralcio planimetria catastale sub 2 – piano primo

Nell'elaborato grafico allegato al titolo edilizio la distribuzione interna della zona è diversa. Le pareti divisorie dei locali e la loro forma non corrispondono a quanto realizzato. L'accesso della cucina si trova di fronte alla scala e non sulla parete laterale confinante con il soggiorno.



Estratto tavola n.2 Concessione Edilizia n.60/86- planimetria piano primo

Per regolarizzare l'immobile è possibile procedere con una sanatoria di quanto sopra indicato ad eccezione della tettoia che dovrà essere demolita e del portico che non potrà essere destinato a spazio con permanenza di persone:

La tettoia è stata realizzata troppo vicino al confine.

La chiusura del portico potrà essere sanata ma il locale, che non dovrà essere abitabile, non dovrà essere riscaldato.

8 SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la stima dei beni si farà riferimento alla superficie commerciale degli immobili, determinata come somma delle superfici omogeneizzate dei singoli ambienti che li compongono.

Le superfici omogeneizzate si ottengono applicando alle superfici reali dei vari locali specifici coefficienti di omogeneizzazione (o di ragguaglio), individuati in funzione della rispettiva destinazione d'uso.

8.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale

L'Agenzia delle Entrate, all'allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 20/03/2025, individua tre categorie principali di immobili a destinazione residenziale:

1. abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui che possono essere di tipologia edilizia economica, civile o signorile;
2. abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera di tipologia edilizia villa o villino;
3. abitazioni tipiche dei luoghi.

I beni oggetto di stima appartengono alla seconda categoria.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati

I locali delle abitazioni sono a loro volta divisi nelle seguenti tipologie:

Locali principali – locale nei quali si svolgono le funzioni principali

Accessori diretti - locali necessari al servizio dei locali principali

Accessori indiretti - locali annessi agli spazi principali, ne integrano la funzione, ma non sono strettamente necessari per l'utilizzazione degli stessi

I locali accessori possono essere comunicanti o non comunicanti.

Per le residenze i coefficienti di ragguaglio sono i seguenti:

Destinazione residenziale	Coefficiente di ragguaglio
Locali principali	100%
Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);	100%
Accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	50%
Accessori indiretti NON comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	25%
Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	30%
Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- Oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	10%
Pertinenze di uso esclusivo NON comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	15%
Pertinenze di uso esclusivo - NON comunicanti - oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	5%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare. Fino alla superficie dei locali principali e relativi accessori diretti.	10%
Per le ville fino al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessi diretti	10%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare Oltre alla superficie dei locali principali e relativi accessori principali.	2%
Per le ville oltre al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessori diretti	2%

Dal computo della superficie commerciale sono esclusi:

- I locali sprovvisti di accesso quali: intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari e simili, in quanto considerati volumi tecnici.

- Le quote di superfici relative a spazi comuni a più unità;

La superficie commerciale è sempre arrotondata, per eccesso o per difetto, all'unità di metro quadrato.

Per le abitazioni in villa o villino, la superficie delle aree di pertinenza esclusiva si considera solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti, e fino al sestuplo della stessa, per il 10 per cento; per la quota eccedente il sestuplo della superficie dei locali principali e degli accessori diretti si considera per il 2 per cento.

Le superfici riportate nella tabella che segue sono state desunte dalle schede catastali. Si sono riportati i calcoli relativi a due ipotesi di valutazione:

Ipotesi 1) Rimozione dei serramenti a chiusura del portico in modo da ripristinare lo stato dei luoghi.

Ipotesi 2) Sanatoria del portico e sua trasformazione in spazio senza permanenza di persona:

Determinazione della superficie commerciale - ipotizzando la rimozione dei serramenti del portico	Superficie da scheda catastale in scala (mq)	% di omogenizzazione	Superficie commerciale (mq)
Abitazione piano terra	108,00	100%	108,00
Abitazione piano primo	159,00	100%	159,00
Portico piano terra	28,00	30%	8,40
Balconi piano primo	37,70	30%	11,31
Sottotetto non accessibile S.P.P.	140,40	25%	35,10
Area esterna	532,00	10%	53,20
Totale sup. commerciale abitazione			375,01
Determinazione della superficie commerciale - ipotizzando la sanatoria del portico come s.p.p.	Superficie da scheda catastale in scala (mq)	% di omogenizzazione	Superficie commerciale (mq)
Abitazione piano terra	108,00	100%	108,00
Abitazione piano primo	159,00	100%	159,00
Portico piano terra	28,00	50%	14,00
Balconi piano primo	37,70	30%	11,31
Sottotetto non accessibile S.P.P.	140,40	25%	35,10
Area esterna	532,00	10%	53,20
Totale sup. commerciale abitazione			380,61

Si segnala che la differenza tra la prima ipotesi: rimozione dei serramenti del portico e la seconda ipotesi: sanatoria della chiusura del portico, determina una differenza di circa 5,00 mq nella valutazione delle superfici commerciali.

Per il box è stata considerata la superficie indicata in visura che corrisponde a 60 mq.

9 VALUTAZIONE

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 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.) dell'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 quattro tipologie di unità immobiliari a destinazione abitativa:

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'unità residenziale corrisponde alla seconda della quattro categorie – Villino

I valori parametrici medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per immobili in aree sub urbane - quotazioni immobiliari riferite al secondo semestre 2025 sono i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: NOVARA

Comune: CUREGGIO (D216)

Fascia: Suburbana

Zona: SUBURBANA

Codice zona: E2

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	790	1150	L	2,5	3,5	L
Box	NORMALE	370	520	L	1,1	1,6	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1200	L	2,8	4,2	L

I valori parametrici medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare, per immobili in aree sub urbane - quotazioni immobiliari riferite al mese di giugno 2026 sono i seguenti:

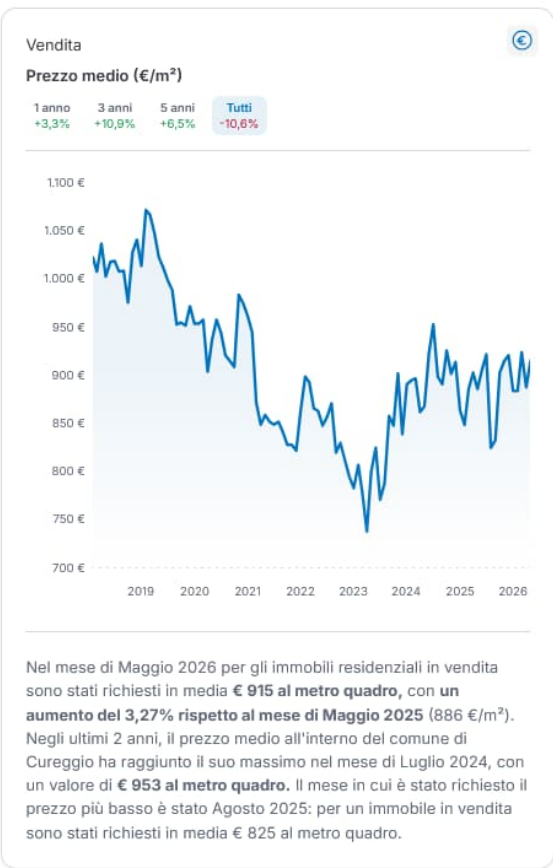
 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi
Valore minimo Euro 888	Valore minimo Euro 289
Valore medio Euro 1.162	Valore medio Euro 321
Valore massimo Euro 1.436	Valore massimo Euro 352
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti
Valore minimo Euro 718	Valore minimo Euro 189
Valore medio Euro 945	Valore medio Euro 231
Valore massimo Euro 1.172	Valore massimo Euro 273
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti
Valore minimo Euro 628	Valore minimo Euro 96
Valore medio Euro 726	Valore medio Euro 116
Valore massimo Euro 823	Valore massimo Euro 135
 Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa	
Valore minimo Euro 711	
Valore medio Euro 868	
Valore massimo Euro 1.025	

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

ABITAZIONE	Villino	Min €/mq	Max €/mq
OMI	In normale stato di conservazione	800,00	1.200,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	711,00	1.025,00

BOX		Min €/mq	Max €/mq
OMI	In normale stato di conservazione	370,00	520,00
Borsino Immobiliare	In buono stato	289,00	352,00

Il portale immobiliare.it pubblica grafici rappresentativi dell'andamento dei prezzi di vendita di richiesti per le abitazioni. Il grafico considera il prezzo medio di tutte le tipologie di abitazioni e si basa sui prezzi richiesti (asking price).



Alla luce di quanto sopra, sono stati considerati i seguenti valori parametrici nella valutazione:

Abitazione- Villino	€/mq 800,00
Box	€/mq 400,00

9.2 Valutazione

Applicando i valori parametrici precedentemente indicati alle superfici precedentemente determinate risultano i seguenti valori:

Ipotesi 1 – Rimozione dei serramenti di chiusura del portico			
	Sup. Commerciale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore
Abitazione	375,00	€/mq 800,00	€ 300.000,00
Box	60,00	€/mq 400,00	€ 24.000,00
Totale valore complessivo			€ 324.000,00
Ipotesi 2 – Portico sanato			
Abitazione	380,00	€/mq 800,00	€ 304.000,00
Box	60,00	€/mq 400,00	€ 24.000,00
Totale valore complessivo			€ 328.000,00

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

- Per regolarizzare l'immobile dovrà essere presentata una sanatoria il cui costo si stima in € 5.000,00;
- La tettoia costruita in giardino andrà demolita;
- L'immobile è occupato;
- Dell'immobile, solo la nuda proprietà viene posta in vendita;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 10% che determina i seguenti due valori:

Ipotesi 1) Rimozione dei serramenti di chiusura del portico: € 291.600,00

Ipotesi 2) Portico sanato: € 295.200,00

In riferimento alla tabella ministeriale che riporta i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e tenendo presente che l'usufruttuario ha ricevuto l'usufrutto per donazione dalla [REDACTED] che ha 93 anni, il valore della nuda proprietà è del 90% del valore dell'immobile, mentre l'usufrutto vale il 10% del valore di stima dell'immobile. Considerando il valore di stima dell'immobile di €291.600,00, il valore della nuda proprietà risulta €262.440,00.

Il valore a corpo, della nuda proprietà dell'immobile, nello stato in cui si trova, identificato al catasto fabbricati del Comune di Cureggio al foglio 5, particella 1153, abitazione sub. 2, autorimessa sub. 3 e beni comuni non censibili sub. 1 risulta essere, valore arrotondato per difetto di €262.000,00 (euro duecentosessantaduemila/00).

Milano, 30/07/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Atto costitutivo di società e conferimento ramo d'azienda del 01/08/2008 rep. 195622 e Raccolta n. 27917;
- 1.2) Atto di donazione del 04/12/2017 rep. n. 54311 racc. n. 45600 trascritto il 07/12/2017 RG n. 18435 e RP n. 12434;
- 1.3) Ispezione ipotecaria del 08/05/2026 su immobile F5 P1153 Sub. 2, abitazione;
- 1.4) Ispezione ipotecaria del 27/07/2026 su immobile F5 P1153 Sub. 3, box;

- 2) Visura per soggetto
- 3) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 5 Particella 1153
- 4) Estratto di mappa catastale del 27/07/2026;
- 5) Visura storica per immobile del 08/05/2026, Foglio 5, Particella 1153, Subalterno 2, abitazione;
- 6) Visura storica per immobile del 08/05/2026, Foglio 5, Particella 1153, Subalterno 3, box;
- 7) Visura storica per immobile del 08/05/2026, Foglio 5, Particella 1153, Subalterno 1, Beni Comuni Non Censibili;
- 8) Elaborato planimetrico catastale del 19/09/1997
- 9) Scheda catastale Foglio 5, Particella 1153, Sub. 2 del 19/09/1997
- 10) Scheda catastale Foglio 5, Particella 1153, Sub. 3 del 19/09/1997
- 11) Titoli edilizi: domanda di concessione edilizia del 01/10/1986 e Rilascio concessione edilizia n.60/86;
- 12) Stralcio Art. 53 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Cureggio
- 13) Rapporto fotografico.