

TRIBUNALE ORDINARIO DI CAMPOBASSO

Procedura Fallimentare N. 13/2016 R.G.

Giudice [REDACTED]

C.T.U. [REDACTED]

C.T.U. relativa ai beni immobili siti in Lissone (MB)

LOTTO n.8 - FG. 40, P.IIa 337 – FG.41, P.IIa 281

LOTTO N.8

PREMESSA

Il sottoscritto [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n.1042, in data **13.02.2019** è stato nominato C.T.U. dal curatore fallimentare [REDACTED] nella procedura fallimentare n.13/2016 (**Rif. All. 1**).

L'incarico prevede la valutazione dei beni immobili di [REDACTED] di cui all'inventario della procedura in oggetto, trasmesso allo scrivente dal [REDACTED]

Dato l'elevato numero di immobili che compongono l'inventario si è proceduto a suddividere la perizia in più lotti. La presente perizia, in particolare, è relativa ai soli beni immobili siti in **Lissone (MB)** inclusi nel **lotto n.8**.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **25.09.2023** lo scrivente C.T.U. insieme alla collaboratrice dott.ssa [REDACTED] si è recato a Lissone (MB), presso i luoghi oggetto di perizia per effettuare un sopralluogo (**Rif. All. 14**), un riscontro metrico (**Rif. All. 6**) ed un accurato rilievo fotografico (**Rif. All. 5**), al fine di acquisire tutti i dati necessari per la determinazione del più probabile valore di mercato dei

beni oggetto della procedura.

In data **26.09.2023** il sottoscritto ha inviato tramite PEC al Comune di Lissone la richiesta dei certificati di destinazione urbanistica e il progetto dell'immobile da valutare ai fini della conformità urbanistica.

In data **20.10.2023** il Comune di Lissone forniva via mail gli elaborati architettonici del fabbricato e il permesso di agibilità del **19.06.1996**.

I beni oggetto di fallimento sono stati divisi in 8 lotti, compreso quello relativo alla presente perizia; di seguito si riporta la costituzione dei lotti da 1 a 7:

- ✚ Il **lotto n.1** è costituito dai beni immobili siti in Arcevia (AN) identificati in catasto al FG. 120, P.IIe nn. 101-102-105-106-107-108-137-138-173-174-175-201-282-313-314-315-316-317 e dai beni siti in Sassoferrato (AN) identificati in catasto al FG. 44 P.IIe nn. 83-86-87-111-112-113-237-238-265 e al FG. 45 P.IIa 2;
- ✚ Il **lotto n.2** è costituito dai beni immobili siti in Arcevia (AN), identificati in catasto al FG. 120, P.IIe nn. 35-43-45-267;
- ✚ Il **lotto n.3** è costituito dai beni immobili siti in Castelplanio (AN), identificati in catasto al FG. 14, P.IIe nn. 108-172-176-177-426-427-428-429-430-1163-1164-1165-1166;
- ✚ Il **lotto n.4** è costituito dai beni immobili siti in Castelplanio (AN), identificati in catasto al FG. 17, P.IIe nn. 48-358;
- ✚ Il **lotto n.5** è costituito dai beni siti in Offida (AP), identificati in catasto al FG. 12, P.IIe nn. 13-14-15-78-142;
- ✚ Il **lotto n.6-7** è costituito dai beni siti in Castelplanio (AN), identificati in catasto al FG. 12, P.IIe nn. 205 – 272 sub. nn.1-2-3; FG. 14, P.IIe nn. 1095 – 110 sub. 3.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Gli immobili oggetto del presente **lotto n.8** consistono in un'area urbana e

un fabbricato per attività industriale, ubicati nel Comune di Lissone (MB), in via Bernardino Luini, nei pressi di Piazzale Giotto e adiacente ai binari ferroviari.

Nello specifico i beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 3)**:

Immobili in Lissone (MB):

+ fabbricato per attività industriale di proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]
sito in Lissone (MB), censito in catasto fabbricati al foglio n.40 p.lla 337,
Categoria D/7, Rendita € 9.151,62;

+ area urbana di proprietà 1/1 [REDACTED]
[REDACTED] sito in Lissone (MB),
censito in catasto fabbricati al foglio n.41 p.lla n. 281, Categoria F/1,
consistenza 121 mq.

La particella 337 è costituita da un fabbricato e da due aree esterne graffate (catastalmente legate al fabbricato). Le suddette aree pavimentate con mattoni in cls sono prospicienti i due fronti principali del fabbricato, quella retrostante il fabbricato risulta recintata mentre quella frontale di forma semicircolare non risulta recintata ed è utilizzata per il carico e scarico delle merci. La particella 281 confina con l'area ferroviaria e con l'area graffata al fabbricato di forma rettangolare posta sul retro dell'immobile e costituisce un unicum con l'area esterna recintata.

Il fabbricato di cui alla p.lla 337 è composto da un piano terra e da un sottotetto. Al piano terra si trovano dei locali ufficio, bagni e delle celle frigorifere di grandi dimensioni. La pavimentazione nella zona uffici è costituita da piastrelle, mentre nella zona frigorifera da pavimento-industriale in cls.

Durante il sopralluogo è emersa la presenza di infiltrazioni di acqua nella zona ufficio provenienti dalla copertura, a causa dell'ostruzione del discendente pluviale e del canale di gronda.

Il sottotetto è accessibile solo da una botola di ispezione dotato di scaletta, ed è quindi scarsamente fruibile; in una parte sono installati gli impianti delle celle frigorifere. Dal sopralluogo è emersa la necessità di

effettuare una ritinteggiatura interna dei locali nonché il ripristino puntuale dell'intonaco esterno e della tinteggiatura.

Inoltre occorre effettuare uno sgombero di materiale d'ufficio deteriorato ed accantonato (sedie, scrivanie, cartoni, documenti d'ufficio ecc) di proprietà del [REDACTED] che nel corso del sopralluogo ha dichiarato di voler trasportare in discarica.

Gli immobili oggetto di stima, sono collocati all'interno di un complesso di circa 20 edifici a destinazione industriale/commerciale denominato "Piazzale Giotto". Il complesso è dotato di recinzione lungo il perimetro dell'area e di accessi controllati, gli immobili sono sottoposti a regime condominiale col conseguente pagamento di quote mensili.

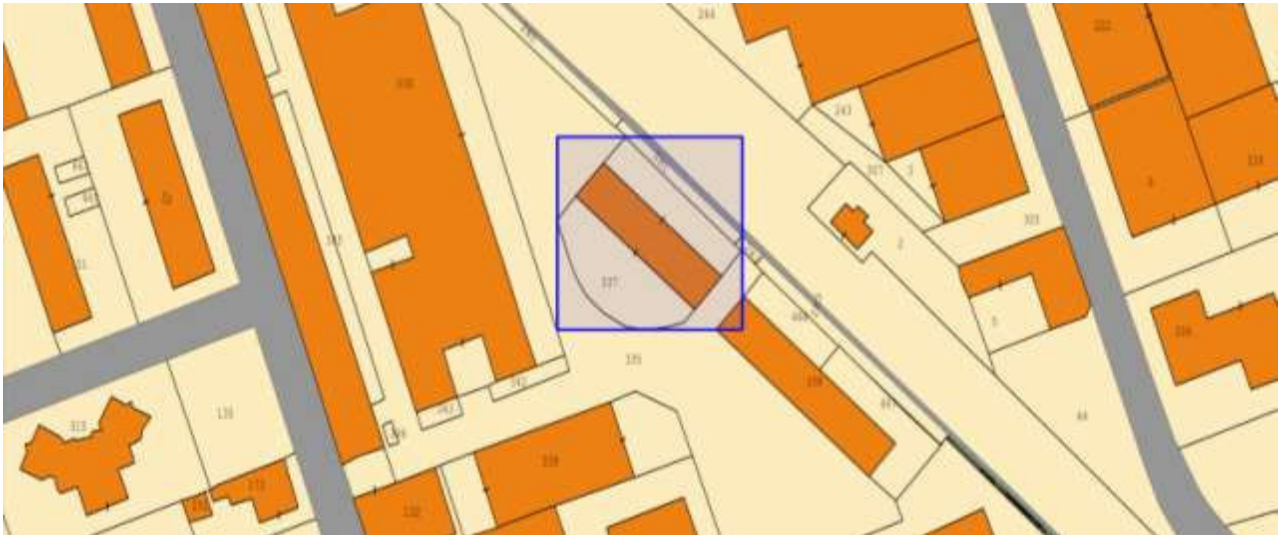
L'affittuario ha dichiarato che i costi medi annui risultano pari ad €900,00.

Confini degli immobili in Lissone (MB):

- + l'immobile individuato in catasto al FG. 40 p.lla 337, risulta confinante a nord-est con il FG.41, su tutti gli altri lati con la p.lla 335;
- + il terreno individuato in catasto al FG. 41 p.lla 281, risulta confinante a nord-est con i binari della ferrovia, a nord-ovest con la p.lla 280, a sud-est con la p.lla 282, a sud-ovest con il FG.40;



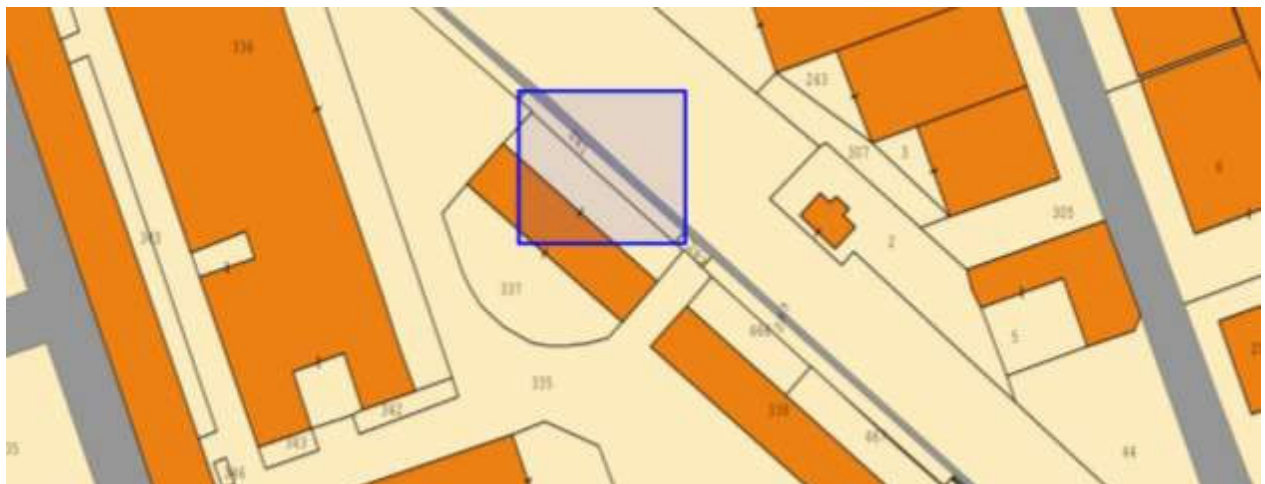
Vista satellitare con individuazione della particella - Lissone (MB) - FG.40 P.lla 337



Vista particella catastale - Lissone (MB) - FG.40 P.IIa 337



Vista satellitare con individuazione della particella - Lissone (MB) - FG.41 P.IIa 281



Vista particella catastale - Lissone (MB) - FG.41 P.IIa 281

Segue un estratto del rilievo fotografico (**Rif. All. 5**):





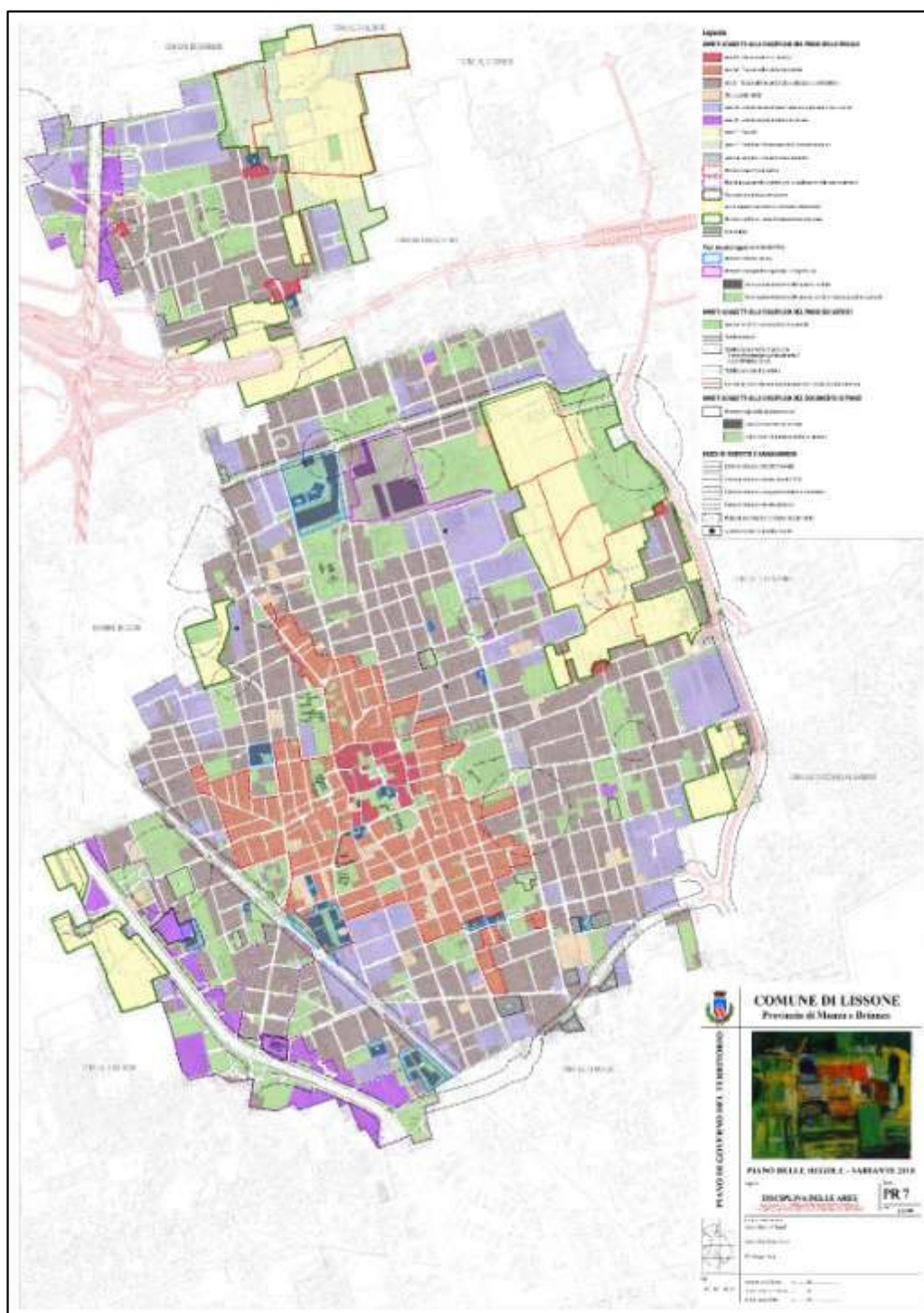


Gli immobili ricadenti nel Comune di Lissone, secondo il Piano di Governo del Territorio (**Rif. All. 7**), risultano avere la destinazione urbanistica di seguito riportata:

Are D1 – Attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni e servizi

FG.40 particella 337

FG.41 particella 281



P.G.T. vigente del Comune di Lissone (MB) - ALL. 7



Stralcio del P.G.T. vigente del Comune di Lissone (MB) - ALL. 7

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E PROVENIENZA CATASTALE

Dalle visure storiche degli immobili (**Rif. All. 3**) si riscontra che: l'immobile sito in Lissone (MB) di cui al FG.40 p.IIa 337 ha subito una variazione di classamento (n.124826.1/2009) il 16.07.2009 – pratica n. MI0681012.

La particella relativa all'immobile sito in Lissone (MB) di cui al FG.41 p.IIa 281 deriva dalla soppressione delle seguenti particelle: FG.40 P.IIe nn. 280-281-282-283-284 (**rif. Atto rep. 6869 del 26.06.1997**).

DATI RISULTANTI DAL TITOLO DI PROVENIENZA

I beni oggetto di stima sono pervenuti alla società debitrice tramite Atto del 19/11/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio n.55702 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (Passaggi intermedi

da esaminare) Trascrizione n. 104162.1/2003 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/12/2003 (**Rif. All. 3**).

RIEPILOGO VENTENNIO

Lotto 8 U.I. destinato ad attività industriale e area cortilizia esterna sito in Lissone (MB) alla Via Bernardino Luini							
Fg. 40, P.lla 337, Sub --, Categoria D/7, Rendita € 9.151,62.							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
NCEU	40	337				1/1	atto del 19/11/2003 not. [redacted] rep.55702 in atti dal 10/12/2003
NCEU	40	337				1/1	atto del 04/07/1996 Pubblico ufficiale [redacted] - rep.61492 in atti dal 28/11/2001
NCEU	40	337				1/1	COSTITUZIONE del 22/05/1996 in atti dal 22/05/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Lotto 8 U.I. area urbana sita in Lissone (MB) alla Via Bernardino Luini							
Fg. 41, P.lla 287, Sub --, Categoria F/1, Consistenza 121 mq.							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
NCEU	41	281		deriva dalla soppressione degli immobili al Fg. 40 p.lle 280-281-282-283		1/1	atto del 19/11/2003 not. [redacted] - rep.55702 in atti dal 10/12/2003
NCEU	41	281		deriva dalla soppressione degli immobili al Fg. 40 p.lle 280-281-282-283		1/1	atto del 26/06/1997 Pubblico ufficiale [redacted] - rep.64210 COMPRAVENDITA PREALLINEAMENTO in atti dal 24/05/1999
NCEU	41	281		deriva dalla soppressione degli immobili al Fg. 40 p.lle 280-281-282-283		1/1	proprietà fino al 26/06/1997

Per il completamento del ventennio si allegano n.5 atti aggiuntivi e elenco sintetico delle gormalità (rif. All 4.bis).

Lotto 8 – LISSONE (MB)

1. Elenco formalità;
2. Trascrizione a favore del 10.07.1996 RP 37043 RG 58814 atto compravendita Pubblico ufficiale [redacted] ;

3. Trascrizione a favore del 10.07.1996 RP 37044 RG 58815 atto compravendita Pubblico ufficiale [REDACTED]
4. Trascrizione a favore del 01.08.1996 RP 43420 RG 67871 atto compravendita Pubblico ufficiale [REDACTED]
5. atto del 26/06/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED] - rep.6869 (FG.40 P.lle nn. 280-281-282-283-284);
- 6. Atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti 10/12/2003;**

VISURE

Si allegano l'estratto di mappa, gli elaborati planimetrici (**Rif. All. n.2**) e le visure catastali storiche (**Rif. All. n.3**).

DIFFORMITÀ

Gli immobili oggetto di perizia consistono in un fabbricato e in un'area urbana. Dalle indagini effettuate, dai rilievi in loco e dalla documentazione reperita presso il Comune di Lissone, non risultano difformità catastali ed urbanistiche (**Rif. All. 2-6-13**).

Il Comune di Lissone ha inoltre fornito il permesso di agibilità della struttura (**Rif. All. 13**). Il Comune non ha fornito il Collaudo Statico Sismico dell'immobile, pur richiesto dallo scrivente, ma avendo trasmesso il certificato di agibilità ne consegue l'esistenza del Certificato di Collaudo delle strutture nonché dei certificati degli impianti - (*Per il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune, occorre allegare obbligatoriamente il Certificato di Collaudo, i certificati degli impianti, ecc*)-.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano attualmente utilizzati come deposito merci di genere alimentare dal [REDACTED]

VISURA IPOCATASTALE – (verifica ventennio)

Nella visura ipocatastale (**Rif. All. 4**), per gli immobili in Lissone (MB) di cui al FG. 40, P.la 337, sono riportate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 07/03/1997 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 16992 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63215 del 19/02/1997 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
2. TRASCRIZIONE del 07/03/1997 - Registro Particolare 12866 Registro Generale 17001 Pubblico ufficiale DOTT. [REDACTED] Repertorio 63333 del 04/03/1997 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
3. TRASCRIZIONE del 11/04/1997 - Registro Particolare 19021 Registro Generale 25608 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 63578 del 04/04/1997 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
4. TRASCRIZIONE del 11/07/1997 - Registro Particolare 37295 Registro Generale 51289 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64109 del 18/06/1997 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
5. TRASCRIZIONE del 24/12/1997 - Registro Particolare 71590 Registro Generale 98103 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65419 del 15/12/1997 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
6. TRASCRIZIONE del 24/12/1997 - Registro Particolare 71592 Registro Generale 98105 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 65436 del 16/12/1997 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
7. TRASCRIZIONE del 23/12/1998 - Registro Particolare 74899 Registro Generale 104653 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 67970 del 15/12/1998 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
8. TRASCRIZIONE del 25/02/1999 - Registro Particolare 11336 Registro Generale 15833 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 68453 del 17/02/1999 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota disponibile in formato elettronico Servente
9. TRASCRIZIONE del 06/12/2003 - Registro Particolare 104162 Registro Generale 177275 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55702/10895 del 19/11/2003 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota disponibile in formato elettronico
10. ISCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 26704 Registro Generale 112730 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 181568/18329 del 27/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in

formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 24368 del 23/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

11. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 38867 Registro Generale 56712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 263/2013 del 27/03/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE del 22/09/2016 - Registro Particolare 66331 Registro Generale 104918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 686 del 21/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Per gli immobili in Lissone (MB) di cui al FG. 41, P.IIa 281, sono riportate le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 04/07/1997 - Registro Particolare 35665 Registro Generale 48959 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64210 del 26/06/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 17/10/1997 - Registro Particolare 56098 Registro Generale 76516 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 64821 del 06/10/1997 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/12/2003 - Registro Particolare 104162 Registro Generale 177275 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 55702/10895 del 19/11/2003 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 28/07/2004 - Registro Particolare 26704 Registro Generale 112730 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 181568/18329 del 27/07/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 24368 del 23/06/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
5. TRASCRIZIONE del 19/06/2013 - Registro Particolare 38867 Registro Generale 56712 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 263/2013 del 27/03/2013 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 22/09/2016 - Registro Particolare 66331 Registro Generale 104918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 686 del 21/07/2016 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Nota disponibile in formato elettronico

Per il completamento del ventennio si allegano n.5 atti aggiuntivi e elenco sintetico delle gormalità (rif. All 4.bis).

Lotto 8 – LISSONE (MB)

- Elenco formalità;
- Trascrizione a favore del 10.07.1996 RP 37043 RG 58814 atto compravendita Pubblico ufficiale [REDACTED];
- Trascrizione a favore del 10.07.1996 RP 37044 RG 58815 atto compravendita Pubblico ufficiale [REDACTED];
- Trascrizione a favore del 01.08.1996 RP 43420 RG 67871 atto compravendita Pubblico ufficiale [REDACTED];
- atto del 26/06/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED] - rep.6869 (FG.40 P.IIe nn. 280-281-282-283-284);
- Atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti 10/12/2003;

RIEPILOGO VENTENNIO

Lotto 8 U.I. destinato ad attività industriale e area cortilizia esterna sito in Lissone (MB) alla Via Bernardino Luini							
Fg. 40, P.IIa 337, Sub --, Categoria D/7, Rendita € 9.151,62.							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
NCEU	40	337			[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti dal 10/12/2003
NCEU	40	337			[REDACTED]	1/1	atto del 04/07/1996 Pubblico ufficiale [REDACTED] rep.61492 in atti dal 28/11/2001
NCEU	40	337			[REDACTED]	1/1	COSTITUZIONE del 22/05/1996 in atti dal 22/05/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE

Lotto 8 U.I. area urbana sita in Lissone (MB) alla Via Bernardino Luini							
Fg. 41, P.IIa 287, Sub --, Categoria F/1, Consistenza 121 mq.							
Catasto	Foglio	particella	sub	Note	Proprietario	Diritti e oneri reali	Atto
NCEU	41	281		deriva dalla soppressione degli immobili al Fg. 40 p.IIe 280-281-282-283	[REDACTED]	1/1	atto del 19/11/2003 not. [REDACTED] - rep.55702 in atti 10/12/2003
NCEU	41	281		deriva dalla soppressione degli immobili al Fg. 40 p.IIe 280-281-282-283	[REDACTED]	1/1	atto del 26/06/1997 Pubblico ufficiale [REDACTED] - rep.64210 COMPRAVENDITA PREALLINEAMENTO in atti dal 24/05/1999

NCEU	41	281	deriva dalla soppressione degli immobili al Fg. 40 p.lle 280-281-282-283	[REDACTED]	1/1	proprietà fino al 26/06/1997
------	----	-----	--	------------	-----	------------------------------

LOTTO N.8

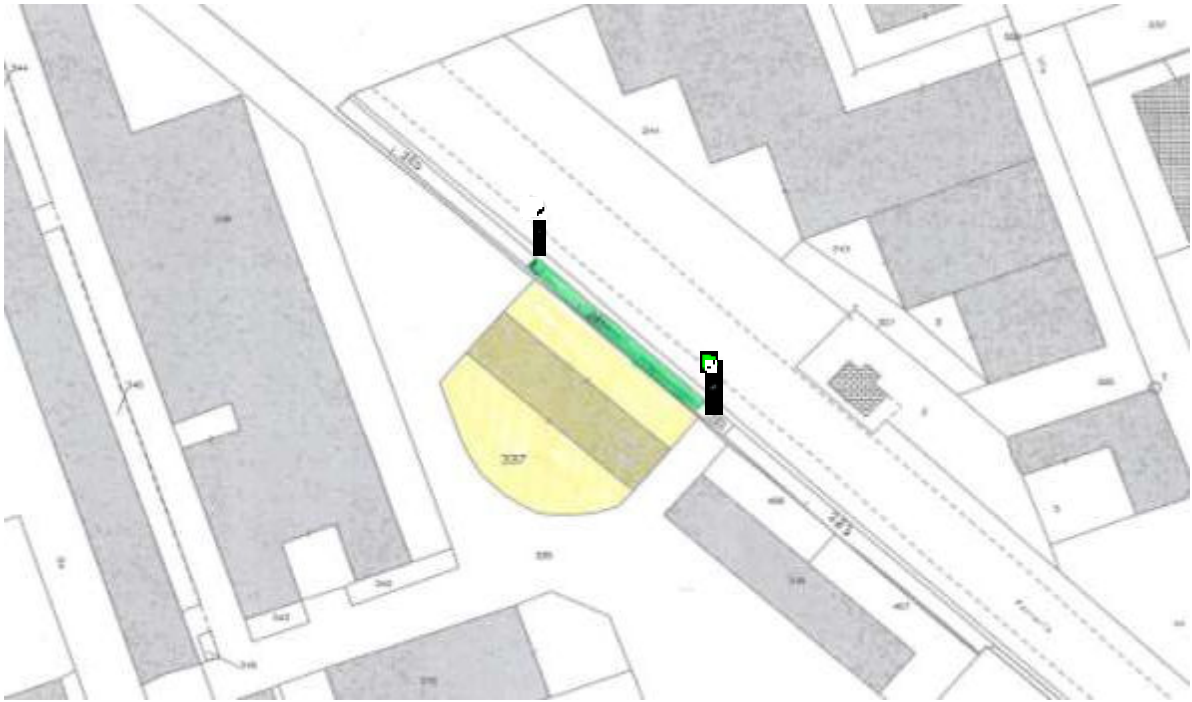
Il lotto n.8 è costituito dagli immobili siti in Lissone (MB) individuati in catasto al Foglio n.40 p.lla 337 e al Foglio n.41 p.lla 281. I beni immobili oggetto della presente perizia risultano essere i seguenti **(Rif. All. 2-3-12)**:

Immobili in Lissone (MB):

- ✚ fabbricato per attività industriale di proprietà 1/1 [REDACTED],
[REDACTED],
sito in Lissone (MB), censito in catasto fabbricati al foglio n.40 p.lla 337, Categoria D/7, Rendita € 9.151,62;
- ✚ area urbana di proprietà 1/1 [REDACTED],
[REDACTED] sito in Lissone (MB),
censito in catasto fabbricati al foglio n.41 p.lla n. 281, Categoria F/1,
consistenza 121 mq.

PLANIMETRIA LOTTO n.8

I beni pignorati della presente relazione sono stati individuati nel lotto n.8 e possono essere venduti in **unico lotto (Rif. All.12)**.



Planimetria lotto n.8 coi mappali evidenziati (giallo e verde)

VALORE DEL BENE – LOTTO N.8

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni innanzi descritti al fine di poter dar seguito alla relativa procedura.

VALUTAZIONE

Tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso, dell'utilizzazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è del parere di dover risolvere il quesito estimativo ricercando il relativo valore utilizzando il criterio che si basa

sulla *stima sintetico-comparativa* con riferimento ad immobili simili di cui si conoscono l'entità dei prezzi di vendita e/o di contrattazione.

Gli immobili oggetto della procedura, per le loro caratteristiche intrinseche (*forma geometrica regolare, altezza di piano, vicinanza dalla strada e facilità di accesso, ecc.*) ed estrinseche (*ubicazione, presenza di edificazioni anche commerciali e sufficienti servizi, ecc.*), presentano un grado di appetibilità buono, anche in relazione all'attuale andamento del mercato immobiliare -(i beni oggetto di stima sono collocati in un'area industriale e commerciale a pochi chilometri da Milano)-.

INDAGINI DI MERCATO

La realtà di mercato dei beni con caratteristiche simili a quelli da valutare, è stata accertata con indagini di mercato **(Rif. All. 8-9)** che sono state incentrate sia nella zona di ubicazione degli immobili in parola sia nella zona territorialmente omogenea individuata dall'Agenzia delle Entrate (*Centrale/Centro Urbano*), da cui è stato possibile desumere dati relativi a transazioni già avvenute e a offerte di vendita.

Attraverso tale indagine di mercato, è stata comunque riscontrata una situazione caratterizzata da notevoli transazioni, nonostante la crisi economica degli ultimi anni. I dati economici desunti dal mercato si riferiscono ad offerte di vendita di beni simili.

La successiva operazione è stata quella di assegnare dei coefficienti di differenziazione ai valori reperiti, in funzione alle diverse caratteristiche intrinseche ed estrinseche tra i beni oggetto di stima ed i beni presi a riferimento.

Pertanto, sono stati individuati i seguenti coefficienti di differenziazione:

- ✚ localizzazione;
- ✚ caratteristiche tipologiche;
- ✚ consistenza
- ✚ vetustà;
- ✚ stato di manutenzione;
- ✚ alea di contrattazione;

✚ epoca di stima.

Successivamente, tali coefficienti sono stati assegnati tenendo conto che se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche superiori al bene preso a riferimento lo stesso avrà valore maggiore di 1,00, mentre se il bene oggetto di stima presenta caratteristiche inferiori al bene preso a riferimento viene assegnato un valore minore a 1,00. In seguito poi, i valori unitari che ne derivano verranno mediati tra loro, il tutto così come riportato nella sottostante tabella (**Rif. All. 9**):

RICERCA DI MERCATO - FABBRICATO INDUSTRIALE IN LISSONE (MB)															
n.	Immobile comparabile	Fonte di riferimento	Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile				Coefficienti di differenziazione						Valore Unitario (€/mq)		
			Localizzazione	Anno di realizzazione	Stato di manutenzione	Consistenza (mq)	Prezzo di riferimento (€/mq)	Localizzazione	Caratteristiche ed altre tipologiche	Consistenza	Vetustà	Stato di manutenzione (strutture portanti e strutture portate, impianti)		Alta di contrattazione	Epoca di stima
1	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/9194226/territo?print=nao	Via Cappuccina, Lissone (MB)	1980-1990	Ottimo	577,00	693,24	1,00	1,00	0,95	1,10	0,95	0,950	1,00	653,80
2	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/9679910/territo?print=nao	Via Cappuccina, Lissone (MB)	1980	Normale	1.000,00	520,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	0,950	1,00	489,06
3	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/9573488/territo?print=nao	Viale Vallesina, Lissone (MB)	2000	Normale	1.080,00	509,26	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,950	1,00	438,42
4	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/1094427/territo?print=nao	Via G. Verdi, Lissone (MB)	1990	Scadente	638,00	579,03	1,00	1,00	0,95	1,10	1,05	0,950	1,00	603,67
5	Capannone	https://www.immobiliare.it/annunci/980615/territo?print=nao	Via Leonardo Da Vinci, Lissone (MB)	2000	Ottimo	1.290,00	658,91	1,00	1,00	0,95	1,00	0,90	0,950	1,00	478,87
						Valore unitario medio:	592,09						Valore unitario medio:	532,14	
															In c.t. €/mq: 530,00

Tabella valori unitari - All.8

Di conseguenza, dalla ricerca di mercato effettuata e dall'assegnazione dei relativi coefficienti di differenziazione è derivato che per gli immobili il valore unitario di vendita medio è risultato essere pari a:

- per il fabbricato considerato, il valore unitario di vendita medio è risultato pari a **€/mq 530,00**.

Tali stime sono in linea con i valori medi della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la medesima tipologia e nella zona di ubicazione dei beni di cui trattasi (**rif. Allegato 10 tabelle OMI**);

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	550	750	L	2,8	4,2	L
Capannoni tipici	NORMALE	550	750	L	3	4,2	L
Laboratori	NORMALE	400	650	L	2,5	4	L

Tabella OMI – Lissone (MB)

CONSISTENZA E DATI METRICI

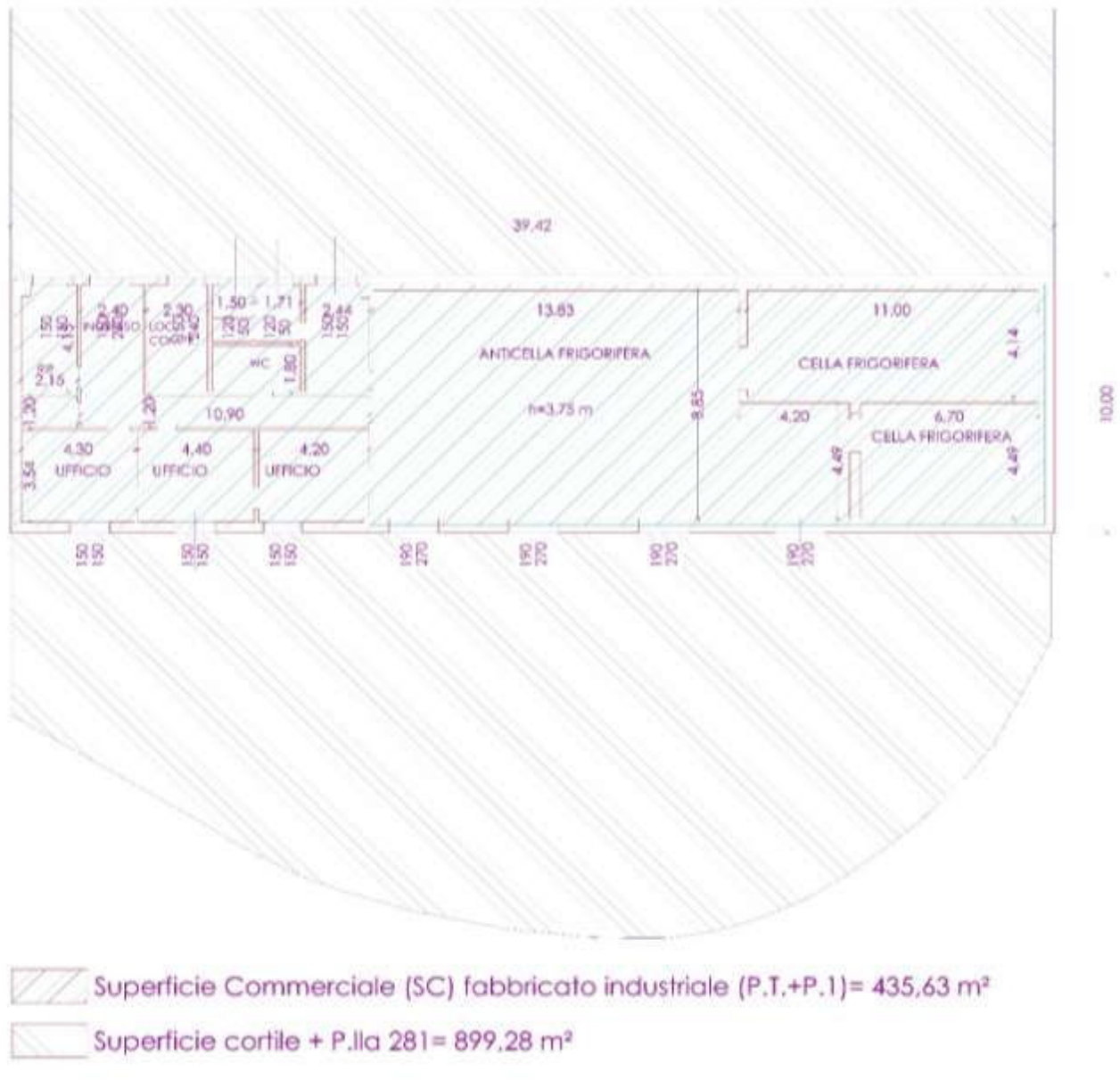
La consistenza dei beni (capannoni e uffici) in metri quadrati di superficie lorda è stata determinata nel rispetto del D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 e s.m.i., sulla base sia dei rilievi metrici effettuati sia dalle planimetrie reperite in Catasto sia dallo stralcio di progetto fornito dall'ufficio tecnico del Comune di Lissone (MB).

Nel rispetto del citato D.P.R. n.138/98, per la determinazione della superficie lorda, i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Di conseguenza si è computata la superficie dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali ragguagliati con opportuni coefficienti.

Dai rilievi effettuati è emerso come la superficie commerciale del fabbricato sia pari a **435,63 mq** mentre l'area esclusiva esterna al fabbricato, che include anche la p.lla 281, ha una superficie pari a circa **899,28 mq (Rif. All. 6)**

SUPERFICI FABBRICATO INDUSTRIALE, CORTE PERTINENZIALE E AREA URBANA



Riepilogo lotto n.8

DESCRIZIONE	CONSISTENZA	QUOTA PARTE	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA
Fabbricato industriale, piano terra	363,03 m ²	1/1	363,03 m ²
Fabbricato industriale, piano primo (sottotetto)	363,03 m ²	1/5 (accessibile da una botola)	72,60 m ²
Area cortilizia + area urbana p.Ila 281	899,28 m ²	1/3	299,76 m ²
			TOTALE 735,39 m²

VALUTAZIONE DEI BENI

In riferimento a quanto in precedenza riportato, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni di che trattasi moltiplicando le superfici per il relativo valore unitario medio.

LOTTO N. 8

Per quanto concerne il fabbricato industriale del **lotto n.8** il valore di mercato è pari al prodotto della sua superficie totale di **mq 735,39** per il valore unitario medio di **€/mq 530,00**:

$V_{\text{immobili}} = 735,39 \text{ mq} \times 530,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 389.756,70$ corrispondenti in cifra tonda a **€ 390.000,00**.

Al suddetto importo va aggiunto il valore di n. due celle frigorifere.

Il fabbricato è dotato di due ampie celle frigorifere, della superficie rispettivamente di circa 45 mq e 30 mq, nonché di un locale antistante le celle frigorifere anch'esso coibentato e refrigerato. Tali beni attualmente risultano utilizzati dall'affittuario pertanto funzionanti, efficienti e in un buon stato di manutenzione, il cui valore non può essere trascurato.

Il mercato delle celle frigorifere è estremamente volubile e variegato, motivo per il quale i prezzi sono altamente variabili, anche a parità di caratteristiche tecniche. Per questo motivo si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato specifica (**Rif. All. 11**) che ha consentito di **stimare i suddetti beni con un valore pari a circa € 30.000,00** somma che va naturalmente ad aggiungersi al valore del fabbricato e delle pertinenze:

$$V_{\text{celle frigorifere}} = \text{€ } 30.000,00$$

Per quanto sopra riportato il valore dell'intero lotto n.8 risulta pari a:

$$V_{\text{immobili}} + V_{\text{celle frigorifere}} = \text{€ } 390.000,00 + \text{€ } 30.000,00 = \text{€ } **420.000,00**$$

CONCLUSIONI

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue.

Gli immobili possono essere venduti in un unico lotto (**Lotto n.8**) costituito dagli immobili siti in Lissone (MB) di cui al FG.40 p.lla 337 e al FG.41 p.lla 281.

La stima è stata effettuata determinando il valore di mercato degli immobili.

Il più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare oggetto della presente CTU è pari a **€420.000,00** come di seguito riportato in tabella:

Riepilogo lotto n.8

DESCRIZIONE	VALUTAZIONE €	QUOTA DI PROPRIETÀ €	VALORE €
Immobili Lotto n.8	€ 390.000,00	1/1	€390.000,00
Celle frigorifere	€ 30.000,00	1/1	€ 30.000,00
			TOTALE Lotto n.8 <u>€ 420.000,00</u>

L'affittuario ha dichiarato che i costi medi annui risultano pari ad €900,00.

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio composta da n.23+2 pagine e n.14+1BIS allegati di seguito specificati, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ove necessari.

Campobasso, 13.07.2024

IL CTU



<u>INDICE RELAZIONE CTU</u>	
Premessa	pag. 1
Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 1
Identificazione e descrizione attuale dei beni	pag. 2
Confini degli immobili in Lissone (MB)	pag. 4
Identificazione dei beni e provenienza catastale	pag. 11
Visure/Difformità/Stato di possesso	pag. 13
VISURA IPOCATASTALE	pag. 13
Lotto n.8	pag. 17
Valore del bene – lotto n.8	pag. 18
Consistenza e dati metrici	Pag. 20
Conclusioni	pag. 23
Indice CTU	pag. 24
Indice allegati	pag. 25

Campobasso, 13.07.2024

IL CTU



<u>INDICE ALLEGATI</u>	
ALLEGATO 1	CONFERIMENTO INCARICO
ALLEGATO 2	ESTRATTO DI MAPPA ED ELABORATO PLANIMETRICO
ALLEGATO 3	VISURE STORICHE
ALLEGATO 4	VISURA IPOCATASTALE
ALLEGATO 4.bis	VISURA IPOCATASTALE E ATTI (VENTENNIO)
ALLEGATO 5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO N.8
ALLEGATO 6	RILIEVO METRICO
ALLEGATO 7	PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) DI LISSONE (MB)
ALLEGATO 8	INDAGINE DI MERCATO
ALLEGATO 9	TABELLA VALORI UNITARI
ALLEGATO 10	TABELLA O.M.I.
ALLEGATO 11	INDAGINE DI MERCATO CELLE FRIGORIFERE
ALLEGATO 12	PLANIMETRIA LOTTO N.8
ALLEGATO 13	CERTIFICATO DI AGIBILITÀ ED ELABORATI ARCHITETTONICI
ALLEGATO 14	VERBALE SOPRALLUOGO

Campobasso, 13.07.2024

IL CTU

