

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto dott. arch. Giancarlo Cattaneo, con studio tecnico in Fino Mornasco alla Via Vittorio Veneto n. 4, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Como, dal 12 settembre 1989 al n. 1026, ed all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Como, dal 29 marzo 1990 al n. 524, a seguito dell'incarico che mi è stato conferito, indico il più probabile valore di mercato alla data odierna, relativamente al complesso immobiliare, di proprietà della società [REDACTED] ubicato in Oggiono (LC), alla via Vignola n.13.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia sono ubicati nel Comune di Oggiono (Lecco) alla via Vignola n. 13, in una zona semi-periferica a destinazione industriale ed artigianale.

Il comparto si trova in una posizione logistica favorevole, prossimo alla rete stradale del Comune di Oggiono, ed alla Strada Provinciale n. 51, inoltre molto vicino alla stazione ferroviaria di Oggiono sulla linea Monza-Molteno-Oggiono.

Trattasi di due unità immobiliari, entrambe di due piani fuori terra, adibite a capannoni industriali, con aree cortilizie scoperte di pertinenza, che presentano la seguente consistenza:

mappale 4013 sub. 701:

capannone industriale, con all'interno maglia strutturale in pilastri e murature perimetrali portanti e di tamponamento, così suddiviso:

- **piano terra:** capannone suddiviso in settori adibiti a macello, confezionamento della carne e congelamento, blocco spogliatoio/servizi igienici, blocco scale, lavanderia, uffici, centrale termica, della superficie lorda di pavimento complessiva di **mq 3.320,00** circa.

A completamento sono presenti inoltre:

- cabina Enel della superficie di **mq 40,00** circa;
- autorimessa della superficie di **mq 195,00** circa;
- stalla di **mq 95,00** circa;
- pensilina di **mq 145,00** circa;
- vano motori di **mq 31,00** circa.

Per un totale complessivo di **mq 3.826,00**.

- **piano primo:** vano tecnico, soppalco, deposito, ripostiglio e locali accessori della superficie lorda di pavimento complessiva di **mq 820,00** circa.

Mappale 6125 sub. 701 - 702:

- **piano terra (sub 701):** unità in corso di costruzione della superficie lorda di pavimento complessiva di **mq 1.750,00** circa.
- **piano primo:** copertura con pannelli fotovoltaici.

Finiture:

Mappale 4013 sub. 701:

Il capannone industriale è stato realizzato con struttura in cemento armato, murature in blocchi di cemento prefabbricato e pareti divisorie in laterizio intonacato.

I serramenti sono in alluminio anodizzato .

La pavimentazione al piano terra è realizzata con pavimento industriale tranne nei locali adibiti a macello, confezionamento della carne e congelamento, servizi igienici/spogliatoi, uffici che risultano realizzati in piastrelle di ceramica.

Le divisioni interne sono in blocchi di cls per i locali di tipo produttivo, in muratura intonacate a civile per i locali bagni/spogliatoi, uffici. Per questi locali il soffitto è anch'esso in muratura intonacato al civile.

La tettoia è realizzata in cemento armato, la pavimentazione in battuto di cemento.

L'autorimessa e la stalla risultano aperte su tre lati con pavimentazione in battuto di cemento.

La cabina Enel è composta da pareti in muratura, copertura piana, pavimento in battuto di cemento e porta di accesso.

La zona produttiva adibita a macello, lavorazione e surgelamento della carne, è stata realizzata nel rispetto delle normative vigenti e dotata di tutti gli impianti tecnologici necessari.

Anche la zona uffici risulta dotata di tutti gli impianti tecnologici, elettrico, riscaldamento e condizionamento.

In generale, lo stato di manutenzione e conservazione, correlato con la vetustà dell'intero edificio, è da ritenersi discreto.

L'accesso di pratica dalla via denominata via Vignola, attraverso un cancello carraio e pedonale in fregio alla stessa.

Mappale 6125 sub. 701 - 702:

Il capannone di cui al mappale 6125, attualmente risulta ancora in corso di costruzione, limitato alla sola struttura in cemento armato.

Al piano primo (piano copertura), risulta installato un impianto fotovoltaico.

* * * * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare risulta essere attualmente censita all'Ufficio del Territorio di Lecco – Comune di Oggiono, sez. OGG, con i seguenti identificativi catastali:

Catasto Terreni

- Fg. 9 – **mappale 4013** – ente urbano – superficie: are 89 ca 56

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 09.11.1984;

Fusione vedi TF n. 2543/92 del 03.06.1992 pratica n. LC0118548 in atti dal 30.07.2012;

Frazionamento n. 2543.1/1992 del 03.06.1992 pratica n. LC0118556 in atti dal 30.07.2012;

Tipo mappale n. 48301.1/1992 del 14.05.1992 pratica n. LC0118575 in atti dal 30.07.2012;

Frazionamento n. 12170.1/1993 del 14.12.1993 pratica n. LC0118725 in atti dal 30.07.2012.

Tipo mappale n. 12111.1/1996 del 07.02.1996 pratica n. LC0118891 in atti dal 30.07.2012;

Coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: mappale 3174 (strada consorziale detta via Vignola), mappali 2577, 1970, 4621, 4620, 5784, 5786, 6125, torrente Gandaloglio, mappali 4016 e 3175.

Catasto Terreni

- Fg. 9 – **mappale 6125** – ente urbano – superficie: are 41 ca 33

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 09.11.1984;

Fusione vedi TF n. 2543/92 del 03.06.1992 pratica n. LC0118548 in atti dal 30.07.2012;

Frazionamento n. 2543.1/1992 del 03.06.1992 pratica n. LC0118556 in atti dal 30.07.2012;

Frazionamento n. 12170.1/1993 del 14.12.1993 pratica n. LC0118718 in atti dal 30.07.2012.

Tipo mappale n. 25492.1/2014 del 12.03.2014 pratica n. LC0025492 in atti dal 12.03.2014;

Coerenze in un sol corpo da nord ed in senso orario: mappali 4013, 5786, torrente Gandaloglio, mappale 4013.

Catasto Fabbricati

- Fg. 9 – mappale 4013 – subalterno 701 – via Vignola n. 13 – piano T-1 – cat. D/8 – rendita € 26.339,30

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Impianto meccanografico del 30.06.1987;

Variazione per frazionamento, ampliamento, diversa distribuzione n. 53/1992 del 09/06/1992;

Variazione per fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e variazione toponomastica n. 25.1/1996 del 22.03.1996 in atti dal 09.12.1999;

Variazione per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n. 3189.1/1999 del 09.12.1999 in atti dal 09.12.1999;

Variazione nel classamento n. 33235.1/2009 del 10.07.2009 pratica n. LC0148800 in atti dal 10.07.2009;

Variazione nel classamento n. 33243.1/2009 del 10.07.2009 pratica n. LC0148808 in atti dal 10.07.2009;

Variazione toponomastica n. 31190.1/2020 del 27.10.2020 pratica n. LC0059879 in atti dal 27.10.2020;

Variazione per informatizzazione planimetria n. 3189.1/1999 del 09.12.1999 pratica n. LC0037151 in atti dal 03.04.2024.

Catasto Fabbricati

- Fg. 9 – mappale 6125 – subalterno 701 – via Vignola n. 13 – piano T – cat. F/3

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Costituzione n. 291.1/2014 del 26.03.2014 pratica n. LC0030327 in atti dal 26.03.2014;

Variazione per modifica identificativo n. 33031.1/2014 del 15.09.2014 pratica n. LC0090344 in atti dal 15.09.2014;

Variazione toponomastica n. 31193.1/2020 del 27.10.2020 pratica n. LC0059883 in atti dal 27.10.2020.

Catasto Fabbricati

- Fg. 9 – mappale 6125 – subalterno 702 – via Vignola n. 13 – piano

1 – cat. D/1 – rendita € 4.166,00

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]

proprietà per 1/1

Dati derivanti da:

Variazione per unità afferenti edificate in sopraelevazione n. 819.1/2014 del 15.09.2014 pratica n. LC0090352 in atti dal 15.09.2014;

Variazione nel classamento n. 14222.1/2015 del 30.04.2015 pratica n. LC0041458 in atti dal 30.04.2015;

Variazione toponomastica n. 31194.1/2020 del 27.10.2020 pratica n. LC0059884 in atti dal 27.10.2020.

ISPEZIONI IPOTECARIE alla data del 06/06/2024

Mappale 4013 sub. 701:

- ISCRIZIONE del 10/10/2013 – Registro Particolare 3100 - Registro Generale 15610. Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio 5585/3621 del 30/09/2003.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

- 1) Comunicazione n. 1833 del 08/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2011. Cancellazione totale eseguita in data 09/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
- ISCRIZIONE del 01/08/2007 – Registro Particolare 3326 – Registro

Generale 15173. Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio
117892/32357 del 27/07/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

1) Comunicazione n. 966 del 20/04/2023 di estinzione totale
dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2023. Cancellazione totale
eseguita in data 02/05/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 –
Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).

- TRASCRIZIONE del 05/04/2024 – Registro Particolare 4115 – Registro
Generale 5193. Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio
109815/32175 del 02/04/2024.

ATTO TRA VIVI – DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA.

- ISCRIZIONE del 16/05/2024 – Registro Particolare 885 – Registro
Generale 7295. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COMO – Repertorio
362 del 21/03/2024.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 29/05/2024 – Registro Particolare 6350 – Registro
Generale 8092. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO – Repertorio
1292 del 10/05/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Mappale 6125 sub. 701:

- TRASCRIZIONE del 05/04/2024 – Registro Particolare 4115 – Registro
Generale 5193. Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio

109815/32175 del 02/04/2024.

ATTO TRA VIVI – DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA.

- ISCRIZIONE del 16/05/2024 – Registro Particolare 885 – Registro Generale 7295. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COMO – Repertorio 362 del 21/03/2024.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 29/05/2024 – Registro Particolare 6350 – Registro Generale 8092. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO – Repertorio 1292 del 10/05/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Mappale 6125 sub. 702:

- TRASCRIZIONE del 05/04/2024 – Registro Particolare 4115 – Registro Generale 5193. Pubblico ufficiale [REDACTED] – Repertorio 109815/32175 del 02/04/2024.

ATTO TRA VIVI – DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA.

- ISCRIZIONE del 16/05/2024 – Registro Particolare 885 – Registro Generale 7295. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI COMO – Repertorio 362 del 21/03/2024.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 29/05/2024 – Registro Particolare 6350 – Registro Generale 8092. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO – Repertorio 1292 del 10/05/2024.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

* * * * *

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Per quanto riguarda la regolarità edilizio-urbanistica si fa riferimento alla documentazione messa a disposizione dalla proprietà.

Mappale 6125 (ex 4444):

- Concessione Edilizia n. 162/94, presentata dalla società [REDACTED] rilasciata dal Comune di Oggiono in data 07/12/1995 per costruzione di un opificio produttivo, mappale 4444;
- Istanza di Voltura della C.E. n. 162/94 rilasciata alla società [REDACTED] presentata dalla società [REDACTED] in data 17/03/1998 prot. 4635 e rilasciata dal Comune di Oggiono in data 30/03/1998 prot. 5682, mappale 4444;
- Concessione Edilizia n. 162/94/proroga e VAR, presentata dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] rilasciata dal Comune di Oggiono in data 11/02/1999 prot. 2400, per rinnovo e variante della C.E. 162/94 del 07/12/1995 per la costruzione di un opificio produttivo, mappale 4444;
- Concessione Edilizia n. 162/94/R/VAR2, presentata dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] rilasciata dal Comune di Oggiono in data 22/09/1999 prot. 15808, per rinnovo e variante della C.E. 162/94 del 07/12/1995 per la costruzione di un opificio produttivo, mappale 4444;
- Denuncia di Inizio Attività, presentata dal Sig. [REDACTED] per la società [REDACTED] data 27/09/2001 prot. 16502 per esecuzione di opere edilizie consistenti nella Variante n. 3 in corso

d'opera alla C.E. n. 162/94/R/VAR2, mappale n. 4444;

- Denuncia di Inizio Attività, presentata dal [REDACTED] per la società [REDACTED] in data 05/02/2002 prot. 1844 (pratica edilizia n. 162/94/R2), per l'esecuzione di opere a completamento costruzione edificio produttivo, mappale 4444;
- Rilascio dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Lecco di parere di conformità favorevole in data 13/10/2005 prot. 5979/05 fascicolo n. 38680;
- Denuncia di Inizio Attività, presentata dal [REDACTED] per la società [REDACTED] in data 03/12/2005 prot. 869 per realizzazione di pareti di tamponamento in blocchi faccia a vista, posa lattonerie in acciaio, formazione di pavimento in cls e formazione locali deposito e posa serramenti, mappale 4444;
- Denuncia di Inizio Attività, presentata dal [REDACTED] per la società [REDACTED], in data 29/01/2010 prot. 1605 per completamento opere dell'opificio industriale al mappale n. 4444 con la realizzazione di pareti di tamponamento, serramenti, impianti, divisori interni e rivestimenti interni;

Mappale 4013:

- Concessione Edilizia n. 181/93, presentata dalla società [REDACTED] e rilasciata dal Comune di Oggiono in data 16/08/1994 per la sistemazione e l'ampliamento del complesso industriale esistente, mappale 4013;
- Concessione Edilizia n. 181/93/VAR , presentata dalla società [REDACTED] rilasciata dal Comune di Oggiono in data

- 12/04/1995 prot. 6362, per variante alla C.E. n. 181/93 del 16/08/1994 per sistemazione ed ampliamento del complesso industriale esistente, mappale 4013;
- Concessione Edilizia n. 9540, presentata dal [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] rilasciata dal Comune di Oggiono in data 03/06/1996, per variante alla C.E. n. 181/93 del 16/08/1994 e successiva variante per l'esecuzione di modifiche all'ampliamento e sistemazione dell'opificio esistente, mappale 4013;
 - Denuncia di Inizio Attività, presentata dal [REDACTED] per la società [REDACTED], in data 17/07/1995 prot. 12032, per l'esecuzione di opere in variante alla C.E. n. 181/93 del 16/08/1994 e formazione cabina elettrica sul mappale 4013;
 - Concessione Edilizia n. 181/93 VAR3, presentata dal Sig. [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] rilasciata dal Comune di Oggiono in data 29/12/1997 prot. 314, per variante in corso d'opera n. 3 alla C.E. originaria per l'esecuzione di modifiche all'ampliamento e sistemazione dell'opificio esistente, mappale 4013;
 - Certificato di agibilità parziale dell'immobile richiesto dalla Ditta [REDACTED] per parte di edificio, rilasciato in data 14/08/1996 prot. 14767;
 - Certificato di agibilità richiesto dalla Ditta [REDACTED] (di cui alle Concessioni Edilizie n. 181/93 – Varianti del 14/08/1994 e 12/04/1995) per parte di edificio destinato a deposito carni al piano

terra e sgombero al piano primo , in data 16/12/1999 prot. 20890 e rilasciato dal Comune di Oggiono in data 14/02/2000 prot. 2439, ad integrazione del certificato di agibilità rilasciato in data 14/08/1996 prot. 19767, mappale 4013;

- E' stata rilasciata alla società [REDACTED] dal Comune di Oggiono, Autorizzazione Unica Ambientale (A.U.A.), in data 17/05/2018 prot. 8933 – 08.04/1, con validità di anni 15, per l'insediamento produttivo in Oggiono (LC) via Vignola n. 13/1 .

* * * * *

- Relativamente alle certificazioni di conformità degli impianti esistenti, ai sensi della normativa vigente in materia, le stesse risultano disponibili presso la proprietà.
- Si precisa infine che nella presente valutazione non sono comprese le attrezzature e i macchinari utilizzati specificatamente per l'attività ad oggi insediata.

* * * * *

PREVISIONE PGT

Dall'esame del PGT vigente l'immobile oggetto della presente valutazione ricade in:

AREE DI CARATTERE PREVALENTEMENTE NON RESIDENZIALE:

D1 – Aree per attività rivolte alla produzione di tipo industriale ed artigianale (art. 18.1 NTA)

che si riporta di seguito:

Art. 18, punto 1:

INDICI E PARAMETRI:

If (mq/mq)	1,00 mq/mq
Ip (mq/mq)	0,1 mq/mq
Ic (mq/mq)	0,1 mq/mq
Rc	70%, fino a 75% solo in caso di utilizzo della capacità edificatoria derivante da Ip e Ic e solo se non utilizzabile altrimenti all'interno del Rc di zona.
Rp	15%
H	15,00 m
Dc, Df, Ds	Quelle previste dall'art. 6 delle norme del Piano delle Regole
Destinazioni d'uso	Quelle previste dall'art. 8 delle norme del Piano delle Regole

Parte dell'unità immobiliare ricade anche in:

VINCOLI:

- Fascia di rispetto del reticolo idrico (Dgr. 31/10/2013, n. X/883);
- Area di rispetto dei pozzi pubblici ad uso idropotabile (200 metri) (ex D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, Dgr. 10 aprile 2003, n. VII/12693).

* * * * *

CLASSE ENERGETICA

Alla data odierna, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE), risulta in corso di predisposizione.

* * * * *

GIUDIZIO DI STIMA E RELATIVI CRITERI

Capannone industriale di cui al mappale 4013 sub. 701:

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, intendo procedere utilizzando la parametrizzazione tra diversi valori unitari per mq di superficie, che derivano da una indagine svolta da parte del sottoscritto, utilizzando le seguenti fonti:

Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, che prevede per il Comune di Oggiono, nella zona semi-centrale, per la destinazione produttiva, i seguenti valori:

- Capannoni industriali, stato conservativo normale:

min.: €/mq 520,00

max.: €/mq 700,00

medio: €/mq 610,00

Prudenzialmente intendo applicare il valore massimo, ciò in considerazione della destinazione d'uso dell'immobile e della presenza di impianti tecnologici specifici.

Detto valore unitario, dovrà essere opportunamente ragguagliato, utilizzando i seguenti coefficienti di differenziazione, che sono riferiti alle funzioni ed alla qualità dell'immobile ed alla sua vetustà (anni intercorsi dalla data di rilascio dell' agibilità (1996) ad oggi (2024) = anni 28 = 0,682) :

coeff. zone lavorazione, uffici, bagni/spogliatoi al PT:	0,682
coeff. cabina Enel:	0,30
coeff. autorimessa:	0,30
coeff. stalla:	0,30
coeff. pensilina:	0,25
coeff. vano motori:	0,30
coeff. locali al P1°:	0,40

Da cui:

spazio produttivo al piano terra:

mq 3.320,00 x 0,682 =	mq 2.264,24
-----------------------	-------------

cabina Enel:

mq 40,00 x 0,30 =	mq 12,00
-------------------	----------

autorimessa:

mq 195,00 x 0,30 =	mq 58,50
--------------------	----------

stalla:

mq 95,00 x 0,30 =	mq 28,50
-------------------	----------

pensilina:

mq 145,00 x 0,25 =	mq 36,25
--------------------	----------

vano motori:

mq 31,00 x 0,30 =	mq 9,30
-------------------	---------

locali al Piano 1°:

mq 820,00 x 0,40 =	mq 328,00
--------------------	-----------

Sommano:	mq 2.736,79
----------	-------------

Da cui:

Il valore complessivo risulta così determinabile:

mq 2.736,79 x €/mq 700,00 = € 1.915.753,00

da arrotondarsi ad: **€ 1.916.000,00**

L'altra fonte alla quale intendo riferirmi, risultano essere le quotazioni immobiliari on line del Borsino Immobiliare della Città di Lecco e Provincia, riferito all'anno 2024, che prevede per fabbricati e porzioni immobiliari di

fabbricati, ubicati in provincia di Lecco, aventi le predette caratteristiche, i seguenti valori:

- Capannoni tipici a nuovo:

min.: €/mq 398,00

max.: €/mq 734,00

medio: €/mq 566,00

Prudenzialmente intendo applicare il valore massimo, ciò in considerazione della destinazione d'uso dell'immobile e della presenza di impianti tecnologici specifici.

Detto valore unitario, dovrà essere opportunamente ragguagliato, utilizzando i seguenti coefficienti di differenziazione, che sono riferiti alle funzioni ed alla qualità dell'immobile ed alla sua vetustà (anni intercorsi dalla data di rilascio dell' agibilità (1996) ad oggi (2024) = anni 28 = 0,682) :

coeff. zone lavorazione, uffici, bagni/spogliatoi al PT:	0,682
coeff. cabina Enel:	0,30
coeff. autorimessa:	0,30
coeff. stalla:	0,30
coeff. pensilina:	0,25
coeff. vano motori:	0,30
coeff. locali al P1°:	0,40

Da cui:

spazio produttivo al piano terra:

mq 3.320,00 x 0,682 = mq 2.264,24

cabina Enel:

mq 40,00 x 0,30 = mq 12,00

autorimessa:

mq 195,00 x 0,30 = mq 58,50

stalla:

mq 95,00 x 0,30 = mq 28,50

pensilina:

mq 145,00 x 0,25 = mq 36,25

vano motori:

mq 31,00 x 0,30 = mq 9,30

locali al Piano 1°:

mq 820,00 x 0,40 = mq 328,00

Sommano: mq 2.736,79

Da cui:

Il valore complessivo risulta così determinabile:

mq 2.736,79 x €/mq 734,00 = € 2.008.803,86

da arrotondarsi ad: € 2.009.000,00

* * * * *

Procedo con una media tra i valori del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate, sopra determinati:

€ (1.916.000,00 + 2.009.000,00) /2 = € 1.962.500,00

* * * * *

Capannone industriale di cui al mappale 6125 sub. 701 - 702:

Per la valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima, intendo procedere utilizzando la media dei valori dell'Osservatorio Immobiliare e quelli del Borsino Immobiliare, come precedentemente

riportati.

Osservatorio Immobiliare: valore max € /mq 700,00

Borsini Immobiliare: valore max € /mq 734,00

Procedo con una media tra i valori sopra riportati:

$$\text{€ /mq } (700,00 + 734,00) / 2 = \text{€ /mq } 717,00$$

Poiché l'immobile attualmente risulta ancora in corso di costruzione, limitato alla sola struttura in cemento armato, si ritiene di applicare una riduzione del 50% sul valore al mq, pertanto:

$$\text{€ /mq } 717,00 \times 50\% = \text{€ /mq } 358,50$$

Da arrotondarsi ad € /mq 360,00

Da cui:

$$\text{mq } 1.750,00 \times \text{€ /mq } 360,00 = \text{€ } 630.000,00$$

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico installato sulla copertura del capannone, si intende applicare un valore medio di € /KW 1.000,00.

Da cui:

$$\text{potenza impianto: KW } 148,80 \times \text{€ /KW } 1.000,00 = \text{€ } 148.800,00$$

Si procede pertanto alla somma dei due valori:

$$\text{€ } (630.000,00 + 148.800,00) = \text{€ } \mathbf{778.800,00}$$

* * * * *

Superficie scoperta dei mappali 4013 e 6125:

Per quanto attiene l'area residua dei mappali 4013 e 6125, si procede con la seguente valutazione:

Superficie catastale del mappale 4013: mq 8.956,00

Superficie catastale del mappale 6125: mq 4.133,00

Sommano mq 13.089,00

Di tale superficie, circa mq 1.300,00 (calcolati con metodo cad) si trovano in fascia di rispetto del Torrente Gandaloglio, pertanto si ottiene:

$$\text{mq } (13.089,00 - 1.300,00) = \text{mq } 11.789,00$$

Pertanto, secondo i parametri del PGT, si determina la superficie residua copribile:

Rapporto di copertura: fino al 70%

Da cui:

$$\text{mq } 11.789,00 \times 70\% = \text{mq } 8.252,30$$

A tale superficie deve essere sottratta anche la superficie attualmente già coperta, da cui:

Superficie coperta del mappale 4013: mq 3.826,00

Superficie coperta del mappale 6125: mq 1.750,00

Sommano mq 5.576,00

Superficie copribile residua:

$$\text{mq } (8.252,30 - 5.576,00) = \text{mq } 2.676,30$$

La superficie oggi adibita a piazzale, area di manovra ecc..., nel rispetto dei parametri del PGT (al netto di distanze dai confini, distanze dai fabbricati, dotazione parcheggi, aree di manovra, ecc..), potrebbe avere pertanto ancora una certa capacità edificatoria, limitatamente alla superficie copribile residua e conseguentemente in termini di piccoli ampliamenti degli edifici esistenti.

Si ritiene pertanto di attribuire alla superficie scoperta dei mappali 4013 e 6125 (oggi utilizzata come parcheggio, piazzale, area di manovra, ecc...) ,

sottratta l'area di rispetto del Torrente Gandaloglio, un valore mediato di €/mq 50,00, da cui:

mq 5.576,00 x €/mq 50,00 = € **278.800,00**

* * * * *

Valore dell'intero complesso immobiliare:

Capannone industriale al mappale 4013: € 1.962.500,00

Capannone industriale al mappale 6125: € 778.800,00

Superficie scoperta residua: € 278.800,00

Sommano € 3.020.100,00

Da arrotondarsi ad € **3.020.000,00**

* * * * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE IN IPOTESI LIQUIDATORIA

Nell'ipotesi di una "liquidazione giudiziale", il sottoscritto perito ritiene che debba essere considerato un deprezzamento per eventuali opere di riqualificazione ambientale, eventuale smantellamento di opere non autorizzate, risanamento della copertura e dismissione di impianti vetusti, nonché predisposizione, presentazione, ottenimento di eventuali titoli abilitativi per regolarizzare difformità edilizio/urbanistiche e catastali, come rilevate nel capitolo dedicato.

Si ritiene adeguato un deprezzamento pari al 30% del valore dell'intero complesso immobiliare, da cui:

Valore di mercato: € 3.020.000,00

Deprezzamento: - 30% = - € 906.000,00

Il valore è così determinabile:

€ (3.020.000,00 – 906.000,00) = € 2.114.000,00

Valore in ipotesi liquidatoria: **€ 2.114.000,00**

* * * * *

DETERMINAZIONE DEL VALORE IN IPOTESI FALLIMENTARE

Nell'ipotesi di una vendita forzata (pronto realizzo/svendita) il sottoscritto perito ritiene che debba essere considerato un deprezzamento dell'immobile derivante da ipotetiche vendite competitive alla terza asta, nell'ipotesi di prima e seconda asta non andate a buon fine.

Anche in una vendita *"in ipotesi fallimentare, con ipotesi di cessione in I, II e III asta"*, il sottoscritto perito ritiene che debba essere considerato un deprezzamento per eventuali opere di riqualificazione ambientale, smantellamento di opere non autorizzate, risanamento della copertura e dismissione di impianti vetusti, nonché predisposizione, presentazione, ottenimento di eventuali titoli abilitativi per regolarizzare difformità edilizio/urbanistiche.

Pertanto, il valore di mercato sopra determinato pari ad € 3.020.000,00 dovrà essere così deprezzato:

Valore di mercato: € 3.020.000,00

Deprezzamento: - 30% = - € 906.000,00

Il valore è così determinabile:

€ (3.020.000,00 – 906.000,00) = € 2.114.000,00

Deprezzamento alla prima asta: - 20% del valore di mercato:

€ 2.114.000,00 x 20% = - € 422.800,00

Valore deprezzato: € (2.114.000,00 – 422.800,00) = € 1.691.200,00

Deprezzamento alla seconda asta: - 20% del valore alla prima asta:

€ 1.691.200,00 x 20% = - € 338.240,00

Valore deprezzato: € (1.691.200,00 – 338.240,00) = € 1.352.960,00

Deprezzamento alla terza asta: - 20% del valore alla seconda asta:

€ 1.352.960,00 x 20% = - € 270.592,00

Valore deprezzato: € (1.352.960,00 – 270.592,00) = € 1.082.368,00

Valore in ipotesi fallimentare (pronto realizzo/svendita): € 1.082.368,00

Da arrotondarsi ad **€ 1.083.000,00**

Conclusioni:

Alla luce di tutto quanto sopra espresso, ritengo, con la dovuta ponderatezza, che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione di stima, possa assumere i seguenti valori:

Valore di mercato:

€ 3.020.000,00 (euro tremilioniventimila/00)

Valore in ipotesi liquidatoria:

€ 2.114.000,00 (euro duemilionicentoquattordicimila/00)

Valore in ipotesi fallimentare (pronto realizzo/svendita):

€ 1.083.00,00 (euro unmilioneottantatremila/00)

Fino Mornasco, lì 06 giugno 2024.

In fede

Dott. Arch. Giancarlo Cattaneo

Allegati:

- Estratto mappa, visure e planimetrie catastali
- Elenco sintetico delle formalità, nonché n. 3 ispezioni ipotecarie

- Estratto PGT e norme
- Rilievo fotografico