

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2021

Valutazione del complesso di beni immobili di proprietà della Società:

TRIREMI SRL in Liquidazione con sede in Milano, Via Della Guastalla, n. 5

C.F./P.I. 09663400159

I beni sono ubicati presso i complessi industriali ubicati in :

- A) Cimitile (NA) Parco Galluccio Loc. Campo snc
- B) Milano, Via A. Oroboni n. 27
- C) Orbassano (TO), Strada Torino n. 49
- D) Cassino (FR), Via Ponte La Pietra snc



La valutazione riferita alla data di presentazione della domanda di concordato preventivo in bisnco presso il Tribunale di Milano sezione seconda fallimentare

Il Perito

Geometra Luca Mutti

Via Carlo De Angeli, n.3 20141 Milano

lmutti@studiomutti.com – luca.mutti@geopec.it

1. Indice

2 - Premesse	pag.	3
3 - Limiti dell'incarico	Pag.	5
4 - Dettaglio cespiti immobiliari	pag.	6
4.1 Situazione catastale	pag.	6
4.2 Situazione comunale	pag.	7
4.3 Situazione ipotecaria	pag.	11
4.4 Descrizione cespiti	pag.	20
5 - Criteri di stima beni immobili	pag.	27
5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati	pag.	35
6 - Valutazione beni immobili con riferimento alla data attuale	pag.	43
7 - Conclusioni estimative	pag.	43
8 - Allegati	pag.	44



2. Premesse

Il sottoscritto geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo De Angeli, n.3 regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti presso il Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico dal Dott. Umberto Giudici, Dottore Commercialista con Studio in Milano, Via della Guastalla, 5, liquidatore sociale e legale rappresentante della Società Triremi srl in liquidazione e in concordato preventivo, di procedere alla stima del compendio immobiliare ubicato in diverse località italiane e precisamente in Milano, Cassino (FR), Orbassano (TO) e Cimitile (NA), ai fini di supportare il piano concordatario liquidatorio ai sensi dell'Art. 160 secondo comma della legge Fallimentare, a seguito della domanda di concordato in bianco presentata avanti al Tribunale di Milano in data 24.02.2020 e rubricata al **n. 19/2020 G.** ed ha quale riferimento temporale la data di deposito della domanda di concordato in bianco avvenuta il 24.02.2020.

Trattandosi di una valutazione che ha per finalità l'ammissione della procedura di concordato preventivo, chi scrive ha provveduto a redigere il presente elaborato in base **“ai criteri di cui agli usi civici previsti dell'Art 173 bis dips. attuative cpc** (come previsto nei quesiti sottoposti ai periti in ambito di procedure esecutive immobiliari), al fine di esprimere, senza condizioni e senza limiti di incarico, un giudizio estimativo rappresentativo dei valori di mercato in ipotesi concordataria e fallimentare, caratterizzato da una elevata probabilità di avveramento, quanto al valore associato ai tempi di vendita previsti dal piano”.

Per quanto sopra il sottoscritto, nei limiti dell'attuale condizione pandemica, ha svolto indagini in luogo e presso gli uffici tecnici comunali ove è stato possibile oltre ad approfondire le dinamiche del mercato immobiliare in ambiti locali.

Essendo beni di differenti tipologie, in alcuni casi di difficile comparazione con altre realtà all'interno del medesimo tessuto urbano, le verifiche economiche di mercato si sono estese anche presso Comuni limitrofi.

Per quanto concerne l'area dismessa in Milano si sono proposte due alternative estimative stante la condizione di dismissione quale area industriale e confinante con altra porzione industriale dismessa di altro proprietario, per cui se ne condividono alcuni spazi comuni ed impiantistica primaria.

Le attività svolte sono state le seguenti:

- sopralluogo presso i beni immobili;
- verifica della situazione catastale ed accertamento di conformità ai sensi della L. 122/2010;
- verifica della conformità edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 utilizzando i documenti comunali forniti dalle Società;

- accertamento della situazione ipotecaria ventennale oggi risultante presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di competenza con identificazione dei gravami per singoli immobili;
- analisi della situazione ipocatastale
- verifica dei costi gestionali legati alla durata del piano concordatario

Si osserva che per gli immobili ad uso civile e parzialmente al rustico nel Comune di Cimitile (NA), prima del deposito del ricorso di cui all'art. 161, 6° comma L.F. , in data 21.08.2018, è stato sottoscritto un preliminare di vendita regolarmente registrato e trascritto in forza del quale, nelle more, le due parti promissarie acquirenti hanno intrapreso apposito procedimento ex art. 2932 avanti il competente Tribunale Civile di Nola.

Triremi srl in liquidazione, quale parte promittente venditrice, ha l'interesse, peraltro già comunicato alle due controparti, a non sottrarsi alla vendita ed ha, esclusivamente, la necessità di incardinare la stessa all'interno della procedura concorsuale intrapresa. Conseguentemente, per tale immobile, il sottoscritto si è limitato a verificare la fattibilità della commercializzazione e la congruità o meno del prezzo indicato nel contratto.

Relativamente al cespite industriale in Cassino (FR) è stata ricevuta dalla Società un'offerta cauzionata di acquisto, anche in questo caso chi scrive ha provveduto a verificare la congruità di quanto pervenuto, e la fattibilità della vendita in termini amministrativi. Al momento della predisposizione della presente relazione peritale è già stata acquisita l'autorizzazione da parte del Tribunale fallimentare per l'espletamento del tentativo di vendita dell'immobile mediante asta competitiva avente quale prezzo base un valore di poco superiore al corrispettivo riportato nell'offerta cauzionata.

Per i cespiti ubicati in Milano Via Oroboni, trattandosi di un sito dismesso dalle caratteristiche particolari, in quanto vi sono spazi comuni in condivisione con un'altra realtà industriale, si è proceduto formalizzando due differenti stime, anche con riguardo alla manifestazione di interesse in fase di formalizzazione espressa da alcuni investitori immobiliari, interessati alla riconversione edilizia dell'intero comparto (quello di proprietà Triremi, associato al sito confinante con terzo soggetto); si sono espressi valori nell'attuale ipotesi di sito industriale da riattivare e rendere adeguato alle normative vigenti in materia industriale e logistica, oltre alla potenzialità indicata dallo strumento urbanistico vigente, che permette la riconversione dei soli spazi edificati agibili con permanenza di persone (SLP), in residenziale, attraverso un radicale opera di riqualificazione.

Relativamente al complesso industriale in Orbassano alle porte di Torino e nelle immediate vicinanze della tangenziale, essendo inserito all'interno di un condominio industriale pienamente funzionante, considerate le dimensioni dei fabbricati industriali di proprietà della Società, nonché le caratteristiche tecniche, lo stesso può essere



commercialmente frazionabile in lotti, anche in considerazione dei vari accessi nelle varie parti dei fabbricati, che consentono un razionale sviluppo della lottizzazione contenendo i costi di frazionamento. Si è altresì proposta la valutazione in ipotesi di vendita in blocco.

L'onorario è stato pattuito in € 10.000,00 oltre imposte con disciplinare sottoscritto il 31 luglio 2020.

3. Limiti dell'incarico

Trattandosi di una realtà industriale di notevoli dimensioni e data la tempistica relativamente breve, chi scrive ha ritenuto chiarire i limiti di indagine:

- per i beni immobili

1. la ricostruzione della situazione comunale si è basata su documenti in parte forniti dalla Società ed in parte reperiti attraverso l'accesso atti ai Comuni di interesse, il sottoscritto ha potuto solo in parte attestare la conformità diversamente ha specificato le criticità rinvenute, nel rispetto di quanto prescritto dal D.M 380/01 e dalla L. 122/2010;

2. in merito ai provvedimenti edilizi presentati con le "autodenunce" quali SCIA, DIA, CILA chi scrive è stato esonerato dal verificare la corretta redazione dei progetti nel rispetto delle norme amministrative ed urbanistiche, la responsabilità è sempre in capo al professionista che ha asseverato i progetti.

3. non è dato sapere se i siti industriali abbiano problematiche a livello ambientale, ovvero se vi siano criticità nel sottosuolo, nel caso di riconversione a residenziale del sito in Milano, si è solo ipotizzato l'impatto ambientale attribuendone una "indicazione" economica.

5. gli eventuali vincoli amministrativi, urbanistici, di utilizzo, giuridici, citati nelle trascrizioni o negli atti di provenienza sono parte integrante della presente stima, anche se non espressamente citati.

6) in merito ai Terreni, la proprietà ha espressamente dichiarato che non esistono vincoli in merito **ad USI CIVICI (come richiesto dall'art. 173 – bis)**, il sottoscritto nel merito ha potuto constatare che dal punto di vista urbanistico non vi sono vincoli, ad eccezione di quelli di natura urbanistica.



4. Dettaglio cespiti immobiliari

4.1 Situazione catastale

Gli immobili risultano attualmente identificati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio come segue:

A) Cimitile (NA) Parco Galluccio Loc. Campo snc

Catasto Fabbricati

- foglio 5, mappale 1188, sub. 5, Cat. A/7, Cl. 2, loc. Campo snc, P.S1-T-1°-2°, vani 9, RC€ 1.045,83 (proprietà 1/1)

- foglio 5, mappale 1188, sub. 6, Cat. A/7, Cl. 2, loc. Campo snc, P.S1-T-1°-2°, vani 9, RC€ 1.045,83 (proprietà 1/1)

La distribuzione interna dei locali risulta difforme rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, per tale motivo non può essere dichiarata la conformità ai sensi della L. 122/2010

B) Milano, Via A. Oroboni n. 27

Catasto Fabbricati

- foglio 18, mappale 8-9-11-12-13, sub. 701, Cat. D/7, Via Oroboni n.27, P.T, RC€ 16.304,00 (proprietà 1/1)

Ai sensi della L. 122/2010 si è potuto constatare che sono presenti difformità distributive interne rispetto allo stato dei luoghi, inoltre non è indicato il locale soppalcato al piano primo ammezzato, pertanto la conformità edilizia non può essere dichiarata

C) Orbassano (TO), Strada Torino n. 49

Catasto Fabbricati

- foglio 9, mappale 71, sub. 15, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 4.818,00 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 71, sub. 2, area urbana, Strada Antica di None 2/c, P.T, mq. 33 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 71, sub. 64, area urbana, Strada Volvera 49, P.T, mq. 34 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 71, sub. 75, Cat. D/7, Strada Torino 49, P.T-1°, RC€ 7.110,00 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 390, sub. 3, Cat. D/7, Strada Torino 49, P.T, RC€ 11.694,00 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 71, sub. 62, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 16 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 71, sub. 9, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 1.962,54 (proprietà 1/1)

- foglio 9, mappale 71, sub. 63, area urbana, Strada Volvera 49, P.T, mq. 306 (proprietà 1/1)



- foglio 9, mappale 281, sub. 165, Cat. D/1, Strada Torino snc, P.T, RC€ 284,05 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 71, sub. 30, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 465 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 391, sub. 2, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T-1°, RC€ 280,00 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 71, sub. 3, area urbana, Strada Antica di None 2/c, P.T, mq. 25 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 391, sub. 4, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 4.190,00 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 391, sub. 5, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T-1°, RC€ 890,00 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 71, sub. 14, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 7.574,00 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 71, sub. 76, Cat. in corso di definizione, Strada Torino 49, P.2° (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 390, sub. 11, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 1.558 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 390, sub. 12, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 65 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 390, sub. 16, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 365 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 43, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 1.528 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 46, area urbana, Strada Torino, P.T, mq. 14 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 48, area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 193 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 50, area urbana, Strada Torino, P.T, mq. 81 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 61, area urbana, Strada Torino, P.T, mq. 2.086 (proprietà 416/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 65, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 225,00 (proprietà 416/1000)


La distribuzione interna risulta difforme rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, così come la parte esterna sono presenti delle tettoie, per tale motivo non può essere dichiarata la conformità ai sensi della L. 122/2010

D) Cassino (FR), Via Ponte La Pietra snc

Catasto Fabbricati

- foglio 41, mappale 874, Cat. D/1, Via Ponte La Pietra snc, P.T-1°, RC€ 7.600,00 (proprietà 1/1)
- foglio 41, mappale 892, area urbana, Via Ponte La Pietra snc, P.T, cons. mq. 30 (proprietà 1/1)
- foglio 41, mappale 878, area urbana, Strada Fontana Livia snc, P.T, cons. mq. 364 (proprietà 1/3)
- foglio 41, mappale 1242, area urbana, Strada Fontana Livia snc, P.T, cons. mq. 6 (proprietà 1/3)

La distribuzione interna risulta difforme rispetto a quanto riportato dalle planimetrie catastali, oltre ad essere presente una scala di collegamento interna, per tale motivo non può essere dichiarata la conformità ai sensi della L. 122/2010



4.2 Situazione comunale e urbanistica

A) Cimitile (NA), Parco Galluccio Loc. Campo snc

Gli immobili sono stati edificati in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi;

- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Cimitile (NA) in data 13/10/2004 (pratica edilizia n. 2168 del 03/02/2003 prot. gen. n. 1169) e successiva voltura rilasciata dal medesimo Comune in data 09/03/2005;
- Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Cimitile (NA) in data 28/06/2005 (pratica edilizia n. 2301 del 26/01/2005 prot. gen. n. 666)
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune in data 24/06/2008 prot. n. 5748 e relativa fine lavori presentata in data 15/01/2009 prot. n. 267

Stante alcune difformità rinvenute a suo tempo nell'immobile, per procedere ad una tempestiva commercializzazione la società ha dato mandato al Gemetra Galiano di Cassio di presentare un permesso di costruire finalizzato al completamento e regolarizzazione dei lavori, il tutto si è completato nel 2020 con il rilascio del permesso di costruire, la fine lavori e collaudo.

Si tratta di un immobile praticamente nuovo con ancora delle finiture al rustico, che per poter ultimare sarà necessario presentare i provvedimenti edilizi in sanatoria e solo successivamente presentare la pratica edilizia per completare i lavori.

B) Milano, Via A. Oroboni n. 27

- pratica n. 7266/2005 Denuncia inizio attività prot. n. 713806000/2005 del 15/07/2005 per modifiche esterne e di copertura

Sono presenti difformità distributive interne, inoltre il locale al piano soppalcato non risulta essere stato autorizzato, così come la scala esterna, per tali ragioni detto locale non può essere regolarizzato ma necessita di essere ripristinato con demolizione.

Situazione urbanistica

In base al PGT vigente ed in particolare il Piano delle Regole è prevista:

- nelle tavole R0.1 "ambienti territoriali omogenei e fattibilità geologica e R.02 "indicazioni morfologiche"
- TFS tessuto urbano di recente formazione di cui all'art. 2.1 a li. Delle N.a. del P.d.R inserito tra gli ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) definiti dall'ART 16 e 17 delle norme attuative, in cui sono indicate alcuni orientamenti progettuali:

arretramento di almeno 3 mt. dalla linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio



pubblico.

- rischio idrogeologico di classe F” fattibilità con modeste limitazioni.

- In base al PGT vigente e la variante deliberata il 5 marzo 2019, entrambi hanno inserito gli immobili in un unico lotto funzionale identificato al foglio 18 mappali 7/8/9/10/11/12/13/16/17/18/19/159/160/161/162/163.

Nel PGT l’indice di edificabilità territoriale massimo applicabile al lotto funzionale è 1,00/1,00 mq./mq. di SLP industrisale esistente ed in caso di cambio d’uso verso la funzione residenziale, è prevista la riduzione dell’indice a 0,85 mq./mq. (art. 5.4 al NA del PDR) ma con l’obbligo di utilizzare lo 0,35 mq./mq. di SLP indiretta, stante il superamento della superficie dell’intero comparto di mq. 10.000.

- la variante del 5 marzo 2019 e più precisamente art. 6 delle NA “indice di Edificabilità Territoriale” specifica:

comma 2 nelle aree del TUC è consentito il raggiungimento di un indice di edificabilità Territoriale Massimo di 0,70 mq./mq.

comma 3 in ambiti caratterizzati da elevata accessibilità di cui all’art. 17 tavola R2 l’indice di territorialità max è elevabile a 1 mq./mq.

comma 5 sono sempre fatte salve le SL esistenti per le rispettive destinazioni d’uso. Qualora l’indice Territoriale unico generi una SL inferiore e quella già realizzata, esso è ricompreso nella SL esistente.

-Art. 8 disciplina delle destinazioni d’uso e loro mutamenti

Comma 1 nel TUC le funzioni urbane sono liberamente insediabili senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto predefinito

Comma 4 nel tessuto urbano consolidato in caso di mutamento di destinazione d’uso di un immobile è consentito il recupero integrale della SL esistente

Si osserva che al momento la variante del 5 marzo 2019 è attualmente in essere, è necessari attendere 5 anni perché il comune possa attivarne una nuova, e solo in tale contesto è possibile proporre osservazioni – integrazioni, modifiche.

C) Orbassano (TO), Strada Torino n. 49

• l’edificio al foglio 9 mappale 71 sub. 4 è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 210/C.N. 46 prot. del 9 maggio 1978 già identificato

• l’edificio al foglio 9 mappale 200 sub. 3 è stato edificato in forza di rilascio di licenza edilizia prot. n. 3189 ord. N. 1393 del 02 dicembre 1959 concessione edilizia n. 210/C.N. 46 prot. del 9 maggio 1978 già

identificato

- concessione edilizia n. 2003/c/99 relativamente alla costruzione del fabbricato industriale al foglio 9 mappale 71
- Concessione per la edificabilità rilasciata in data 26/06/2000 n. 2157/c/00 d'ord. Prot. 8979 per nuove aperture in stabilimento industriale e la costruzione di un muro interno sito in Strada Torino 49.
- Pratica di Condono edilizio n. 524/2004 presentazione di integrazione a chiarimenti in data 27/04/2007 realizzazione di alloggio custode ex Telesia

Trattasi di aumento di superficie per la creazione di abitazione del custode per una superficie di mq. 102,82, attualmente detto immobile è al rustico delle finiture

- Pratica di Condono edilizio n. 525/2004 presentazione di integrazione a chiarimenti in data 27/04/2007 – per suddivisione spazi interni con pareti in duralluminio e vetro, abbattimento di alcuni tratti di muri interni, aiuole esterne
- Pratica di Condono edilizio n. 526/2004 presentazione di integrazione a chiarimenti in data 27/04/2007 – per ampliamento in esterno con locali accessori e di servizio all'attività produttiva, diversa suddivisione degli spazi interni con pareti in duralluminio e vetro
- Pratica di Condono edilizio n. 527/2004 presentazione di integrazione a chiarimenti in data 27/04/2007 – per divisione degli spazi interni con pareti mobili in duralluminio e vetro, abbattimento parziale di muri interni, aiuole esterne
- Pratica di Condono edilizio n. 528/2004 presentazione di integrazione a chiarimenti in data 27/04/2007 – ampliamento locali servizi ed accessori quali uffici di produzione annessi all'attività produttiva, diversa suddivisione degli spazi interni anche con pareti in duralluminio e vetro, demolizione di muri interni
- Pratica di Condono edilizio n. 529/2004 presentazione di integrazione a chiarimenti in data 27/04/2007 – modifiche interne e alle aperture uffici e locali di servizio ex Telesia
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune in data 17/05/2007 relativa ai lavori edili di costruzione muri di contenimento e recinzioni presso gli immobili in Orbassano Strada Torino 49.
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune in data 14/06/2007 relativa ai lavori edili di costruzione muri di contenimento e recinzioni presso gli immobili in Orbassano Strada Torino 49, quali varianti alla concessione edilizia n. 2003/cc/99

In merito all'intero complesso edilizio sono presenti difformità distributive interne e modifica alle facciate a

seguito di aperture e di nuovi accessi oltre a tettoie non autorizzate rispetto a quanto autorizzato, tali interventi sono regolarizzabili con pratica di sanatoria.

I condoni edilizi sono ancora aperti e non risulta che siano stati rilasciati i provvedimenti in sanatoria (concessione in sanatoria) e la relativa agibilità speciale, è opportuno demandare ad un professionista per il completamento dell'iter amministrativo, le domande di condono ad oggi non sono diniegate e non vi è alcun motivo perché il comune adotti un provvedimento, in quanto dalla documentazione prodotta, risultano complete di tutti i documenti richiesti.

D) Cassino (FR), Via Ponte La Pietra snc

Il capannone è stato edificato con Concessione edilizia n. 3271 del 25/05/2007 e successiva variante DIA n. 37/2008. In data 12.06.2009 è stata inoltre rilasciata dal Comune di Cassino la dichiarazione di agibilità in data 12.06.2009.

Sono presenti difformità distributive interne ed una scala di accesso al piano "ripostiglio in quota" non autorizzata, tali difformità sono regolarizzabili. Risulta inoltre che l'immobile completato nel 2009 per quanto sia munito di certificato di agibilità, stante la realizzazione del collettore fognario comunale, di recenterealizzazione, la struttura dovrà munirsi nel breve di un nuovo sistema di raccolta delle acque reflue eliminando l'attuale fossa biologica, la distanza dalla rete comunale è di circa 200 mt..

Risulta inoltre che il parcheggio esterno non sia attrezzato per la raccolta delle acque di prima pioggia.

In merito ai costi per la regolarizzazione

Da un esame della relazione esecutiva immobiliare depositata presso il Tribunale di Cassino per procedere alla vendita con procedura competitiva esecutiva, **il CTU ha quantificato in € 3.500,00 gli oneri per la regolarizzazione edilizia**

4.3 Situazione ipotecaria

L'ispezione ipotecaria effettuata presso le Conservatorie dei RR.II. di Milano 1, Torino 2, Caserta/Santa Maria Capua Vetere e Frosinone in carico della Società Triremi srl in liquidazione, ha evidenziato le seguenti formalità:

Conservatoria RR.II. di Caserta / Santa Maria Capua Vetere

1. TRIREMI S.R.L. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *
2. TRIREMI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *

Elenco sintetico delle formalità

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 10/09/1990 al 27/10/2020 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1980 al 08/09/1990

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/05/2009 - Registro Particolare 14586 Registro Generale 23417 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 202516/18717 del 08/05/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in CIMITILE(NA) SOGGETTO ACQUIRENTE
2. ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2009 - Registro Particolare 5635 Registro Generale 23418 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 202517/18718 del 08/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CIMITILE(NA) SOGGETTO DEBITORE – a favore di Intesa Sanpaolo Spa – importo capitale € 700.000,00 – importo ipoteca € 1.400.000,00 durata 10 anni
3. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2019 - Registro Particolare 4780 Registro Generale 39222 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 9366/1 del 18/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CIMITILE(NA) SOGGETTO DEBITORE a favore di Intesa Sanpaolo Spa – importo capitale € 600.000,00.
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2019 - Registro Particolare 34173 Registro Generale 43887 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8614/2019 del 19/12/2019 DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA Immobili siti in CIMITILE(NA) a favore di [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/-/1980

Nessuna formalita presente.

* * * * *

Conservatoria RR.II. di Milano 1

1. TRIREMI S.R.L. *** Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *
2. TRIREMI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 16/12/1997 - Registro Particolare 31596 Registro Generale 45890 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 152712 del 15/12/1997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/1997 - Registro Particolare 10461 Registro Generale 45891 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 152713/10485 del 15/12/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MILANO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

1. Annotazione n. 14269 del 11/11/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/10/1998 - Registro Particolare 31233 Registro Generale 44878 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 157057 del 27/10/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/09/2007 - Registro Particolare 43505 Registro Generale 74245 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 200632/18283 del 25/09/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

5. ISCRIZIONE CONTRO del 27/09/2007 - Registro Particolare 17131 Registro Generale 74246 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 200633/18284 del 25/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MII SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 6095 del 02/07/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/06/2018.

Cancellazione totale eseguita in data 25/07/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 385/1993)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2008 - Registro Particolare 60949 Registro Generale 87831 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 202069/18609 del 03/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

7. TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/12/2011 - Registro Particolare 50484 Registro Generale 73853 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 206735/19301 del 02/12/2011 ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/12/2013 - Registro Particolare 43530 Registro Generale 58890 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 208738/19597 del 28/11/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE



9. ISCRIZIONE CONTRO del 02/12/2013 - Registro Particolare 9124 Registro Generale 58893 Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 208739/19598 del 28/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1569 del 07/02/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/01/2019. Cancellazione totale eseguita in data 25/02/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2016 - Registro Particolare 12230 Registro Generale 18035 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 40374/16974 del 07/03/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2016 - Registro Particolare 12233 Registro Generale 18038 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 40375/16975 del 07/03/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

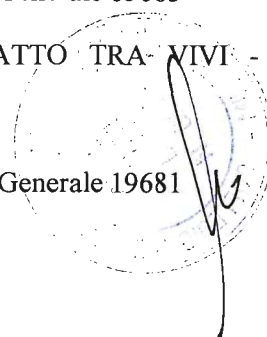
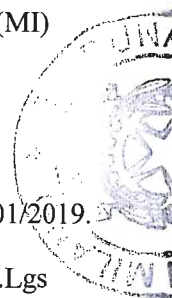
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2016 - Registro Particolare 12234 Registro Generale 18039 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 40375/16975 del 07/03/2016 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in MILANO(MI)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2016 - Registro Particolare 12235 Registro Generale 18040 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 40376/16976 del 07/03/2016 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO ACQUIRENTE

14. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2016 - Registro Particolare 4384 Registro Generale 26124 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 40705/17189 del 22/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO DEBITORE a favore di Deutsche Bank Spa – importo capitale € 1.100.000,00 – importo ipoteca € 1.650.000,00 durata 10 anni

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2016 - Registro Particolare 43922 Registro Generale 65083 Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Repertorio 5666/3293 del 29/09/2016 ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO Immobili siti in MILANO (MI)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2017 - Registro Particolare 13224 Registro Generale 19681



Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Repertorio 6564/3810 del 17/03/2017 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in MILANO (MI) SOGGETTO VENDITORE

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2018 - Registro Particolare 12950 Registro Generale 18701

Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Repertorio 8146/4778 del 01/03/2018 ATTO TRA VIVI -
SCISSIONE DI SOCIETA' Immobili siti in MILANO (MI)

18. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2019 - Registro Particolare 15629 Registro Generale 87856 Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 9366/2 del 18/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante
da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in MILANO(MI) SOGGETTO DEBITORE a favore di Intesa
Sanpaolo Spa – importo capitale € 600.000,00

* * * * *

Conservatoria RR.II. di Frosinone

1. TRIREMI S.R.L. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *

2. TRIREMI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *

Elenco sintetico delle formalita

Sezione 1 Periodo informatizzato dal 01/06/1987 al 27/10/2020 - Periodo recuperato e validato dal -/1982
al 30/05/1987

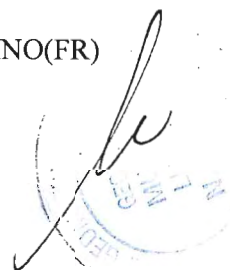
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/07/2008 - Registro Particolare 10052 Registro Generale 14784
Pubblico ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 201669/18528 del 30/06/2008 ATTO TRA VIVI –
COMPRAVENDITA Immobili siti in CASSINO(FR)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2008 - Registro Particolare 2681 Registro Generale 14785 Pubblico
ufficiale D'AVINO SALVATORE Repertorio 201670/18529 del 30/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in CASSINO(FR)

SOGGETTO DEBITORE a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa – importo capitale €
700.000,00 importo interessi € 350.000,00 importo totale € 1.050.000,00 – durata 10 anni

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2016 - Registro Particolare 7589 Registro Generale 10329
Pubblico ufficiale SANNINO MARIANO Repertorio 29867/10930 del 30/05/2016 ATTO TRA VIVI -
COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in CASSINO(FR)



4. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/02/2017 - Registro Particolare 1675 Registro Generale 2061 Pubblico ufficiale MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO Repertorio 22306/2015 del 23/09/2015 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Immobili siti in CASSINO(FR)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 25/11/2019 - Registro Particolare 2523 Registro Generale 18533 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 9366/3 del 18/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CASSINO(FR) SOGGETTO DEBITORE a favore di Intesa Sanpaolo Spa – importo € 600.000,00

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2020 - Registro Particolare 6448 Registro Generale 8570 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CASSINO Repertorio 1001/2020 del 16/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASSINO(FR)

Sezione 2 Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/1982

* * * * *

Conservatoria RR.II. di Torino 2

1. TRIREMI S.R.L. *** Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *

2. TRIREMI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 09663400159 *

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/08/1999 - Registro Particolare 20074 Registro Generale 31107 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 110840 del 16/07/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 22011 del 29/09/1999

2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/09/1999 - Registro Particolare 22011 Registro Generale 34610 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 110840 del 16/07/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO)

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 20074 del 1999

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/11/1999 - Registro Particolare 24954 Registro Generale 39671 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 111760 del 29/10/1999 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 04/11/1999 - Registro Particolare 9489 Registro Generale 39672 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 111761 del 29/10/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2906 del 17/04/2000 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Iscrizione n. 7553 del 11/10/2019

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/06/2000 - Registro Particolare 14322 Registro Generale 23030 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 114103 del 18/05/2000 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/02/2001 - Registro Particolare 4503 Registro Generale 7067 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 116654 del 24/01/2001 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

7. ISCRIZIONE CONTRO del 13/06/2001 - Registro Particolare 4031 Registro Generale 21592 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 117976 del 11/06/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6328 del 26/10/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 3834 del 19/07/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avv. 08/07/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 09/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 20/11/2001 - Registro Particolare 26794 Registro Generale 41956 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 186/2000 del 15/11/2001 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in ORBASSANO(TO)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 09/01/2002 - Registro Particolare 154 Registro Generale 996 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 119856 del 28/12/2001 IPOTECA VOLONTARIA



derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO Immobili siti in ORBASSANO(TO)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3203 del 20/05/2002 (EROGAZIONE A SALDO)
2. Comunicazione n. 1097 del 24/02/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/02/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 17/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs. 385/1993)
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2004 - Registro Particolare 197 Registro Generale 310
Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 126419/48164 del 17/12/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE
11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/01/2004 - Registro Particolare 198 Registro Generale 311
Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 126419/48164 del 17/12/2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE
12. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/01/2004 - Registro Particolare 199 Registro Generale 312 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 126419/48164 del 17/12/2003 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Immobili siti in ORBASSANO(TO)
13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/01/2004 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 1957
Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 126418 del 17/12/2003 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO CESSIONARIO
14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/07/2008 - Registro Particolare 20795 Registro Generale 32527
Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 140474/58772 del 01/07/2008 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE
15. ISCRIZIONE CONTRO del 07/07/2008 - Registro Particolare 6898 Registro Generale 32528 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 140475/58773 del 01/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza – importo capitale € 250.000,00 – importo totale € 375.000,00 durata 10 anni
16. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2009 - Registro Particolare 29140 Registro Generale 45644

Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 143418/60949 del 01/10/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

17. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2009 - Registro Particolare 29141 Registro Generale 45645

Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 143418/60949 del 01/10/2009 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

18. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/10/2009 - Registro Particolare 29142 Registro Generale 45646

Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 143418/60949 del 01/10/2009 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in ORBASSANO(TO)

19. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/01/2011 - Registro Particolare 293 Registro Generale 424

Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 146351/63233 del 16/12/2010 ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO)

20. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/10/2011 - Registro Particolare 27165 Registro Generale 42079

Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 148261/64749 del 26/09/2011 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO ACQUIRENTE

21. ISCRIZIONE CONTRO del 18/10/2011 - Registro Particolare 8193 Registro Generale 42080 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 148262/64750 del 26/09/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Popolare di Vicenza soc. coop. Per azioni a r.l. – somma capitale € 169.000,00 – importo ipoteca €338.000,00 durata 10 anni

22. ISCRIZIONE CONTRO del 23/04/2015 - Registro Particolare 1974 Registro Generale 13315 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 154711/69743 del 20/04/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA a favore di Intesa Sanpaolo Spa – importo capitale € 500.000,00 importo ipoteca € 1.000.000,00.

23. TRASCRIZIONE A FAVORE del 26/05/2015 - Registro Particolare 12271 Registro Generale 17488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO Repertorio 188/2010 del 07/05/2015 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in ORBASSANO(TO)

24. ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2016 - Registro Particolare 2444 Registro Generale 14697 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 40705/17189 del 22/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante

da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE a favore di Deutsche Bank spa – importo capitale € 1.100.000,00 importo totale € 1.650.000,00 durata 10 anni.

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/03/2018 - Registro Particolare 6822 Registro Generale 9666 Pubblico ufficiale GRANDI MAURO Repertorio 8146/4778 del 01/03/2018 ATTO TRA VIVI SCISSIONE DI SOCIETA' Immobili siti in ORBASSANO(TO)

26. ISCRIZIONE CONTRO del 11/10/2019 - Registro Particolare 7553 Registro Generale 41267 Pubblico ufficiale QUAGLINO RINAUDO LUISA Repertorio 111761 del 29/10/1999 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE a favore di Banca Carige spa – importo capitale € 1.032.913,79 importo ipoteca € 2.065.827,58

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9489 del 1999

27. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2019 - Registro Particolare 8631 Registro Generale 47513 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TORINO Repertorio 9366/2019 del 18/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in ORBASSANO(TO) SOGGETTO DEBITORE a favore di Intesa Sanpaolo Spa – importo capitale € 600.000,00.

4.4 Descrizione cespiti

A. Cimitile (NA) Parco Galluccio Loc. Campo snc

Consistenza

Porzione di villetta bifamiliare sub. 5	
Locali al piano seminterrato	mq. 137
Abitazione al piano terreno	mq. 73
Giardino /portico al piano terreno	mq. 175
Abitazione al piano 1°	mq. 72
Terrazzo e balconi al piano 1°	mq. 24
Locali al piano 2°	mq. 31
Terrazzo al piano 2°	mq. 35
Porzione di villetta bifamiliare sub. 6	
Locali al piano seminterrato	mq. 137

Abitazione al piano terreno	mq. 73
Giardino /portico al piano terreno	mq. 175
Abitazione al piano 1°	mq. 72
Terrazzo e balconi al piano 1°	mq. 24
Locali al piano 2°	mq. 31
Terrazzo al piano 2°	mq. 35

Descrizione tecnica

Gli immobili sono ubicati su un'area pianeggiante nel Comune di Cimitile in Contrada San Francesco "Località Campo snc" Lotto n. 3 all'interno del complesso residenziale, in lottizzazione convenzionata, denominato PARCO GALLUCCIO.

L'ossatura in elevazione in pilastri e travi in e.a. col legati con i solai in latero-cemento gettati in opera costituiscono l'intelaiatura portante dell'edificio in esame. I tamponamenti sono realizzati con mattoni forati e intonaco del tipo civile. La facciata esterna è rivestita interamente di intonaco civile tinteggiato in colore chiaro.

Gli immobili sono stati ultimati tra la fine dell'anno 2008 e gli inizi dell'anno 2009 e si compongono per entrambe le villette in:

- piano seminterrato
- piano rialzato
- primo piano
- piano secondo con copertura a tetto.



I quattro livelli sono collegati tra loro mediante un vano scala ed un ascensore interno esclusivo. Le altezze dei tre piani abitabili (Terra - 1 e 2 piano) hanno una quota pressoché costante ed è di circa 2,70 mt mentre, per il piano seminterrato la quota è per una minor parte di 2,45 mt e per la restante parte di 3.40 mt.

Il piano seminterrato è raggiungibile dal piano stradale mediante un cancello in ferro a doppia anta elettrificato dal quale, percorrendo la rampa carrabile, si giunge all'ingresso vero e proprio del locale preservato da una serranda basculante elettrificata. Sia il cancello che la serranda sono dotati di radiocomando per l'apertura e chiusura a distanza.

L'accesso al piano rialzato è anch'esso consentito dal piano stradale mediante un cancello pedonale che conduce in un'area esterna di pertinenza dalla quale si raggiunge l'ampia balconata antistante il vano di

ingresso dotato di porta blindata. Un secondo ingresso, sempre dotato di porta blindata, è presente nell'area esterna presente sul retro dell'edificio.

La predetta area è raggiungibile dal cancello pedonale prospiciente un viale comunale.

Gli appartamenti sono dotati di infissi alle finestre e di balconi in legno con doppi vetri: Tutti i piani, compreso il piano seminterrato, sono direttamente collegati fra loro tramite scala ed ascensore interni alle abitazioni.

Tutti i pavimenti degli appartamenti sono in piastrelle in gres porcellanato e le pareti con intonaci del tipo civile e tinteggiati a tinte chiare ad eccezione dei bagni le cui pareti sono rivestite di piastrelle in gres porcellanato.

Gli esterni sono per la maggior superficie tutti piastrellati ad eccezione di due zone lasciate "a verde". La scala interna di comunicazione ha i gradini rivestiti in pietra di marmo travertino e, per un tratto, da una ringhiera in ferro.

Gli immobili sono dotati di impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti in alluminio, di impianto elettrico, impianto idrico e di impianto di antifurto: Tutti i predetti impianti sono in buone condizioni di usura e manutenzione.

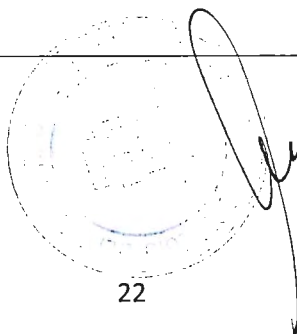
Lo stato di conservazione è ottimo, essendo l'immobile di recente costruzione.

B. Milano, Via A. Oroboni n. 27

Consistenza

Laboratori	mq. 1.437
Uffici	mq. 100
Spogliatoi	mq. 151
Depositi	mq. 77
Loc. Tecnici	mq. 180
Mensa	mq. 150
Cortili e passaggi	mq. 1.358
Tettoia	mq. 411

Descrizione tecnica



Il complesso industriale si trova nel quartiere di Bruzzano in zona nord Milano, al confine con il Comune di Cormano, facilmente raggiungibile sia con i mezzi privati che con mezzi pubblici, in zona ove gli insediamenti sono principalmente a carattere residenziale con presenza di alcune attività produttive.

Capannone laboratorio:

struttura in cemento armato con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata; copertura semicircolare in laterocemento con soprastante manto in lamiera preverniciata; infissi e porte in profilati e lamiera metallica e vetro; pavimentazione in battuto di cemento; H.4,50.

Edificio lato Sud indicato come mensa e utilizzato come ufficio:

struttura e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata; tetto in laterocemento a doppia falda con superiore manto di tegole; infissi in alluminio (pvc) e vetro; pareti divisorie interne realizzate con montanti in acciaio e pannelli di laminato e vetro; pavimentazione flottante in laminato; H.5,50 - 3,15 - 4,50.

La distribuzione, la destinazione e l'altezza non corrispondono a quanto riportato sulla planimetria catastale.

Edificio lato Sud - Archivio e deposito nel sottotetto: Tale spazio è stato ricavato mediante la realizzazione di una soletta che ha frazionato in due i locali indicati in pianta come mensa e laboratorio. I due piani sono collegati da una scala. L'esistenza di tale spazio non è stata riportata sulla planimetria catastale.

Ufficio al piano terra posto del lato Nord Capannone con accesso interno: pareti frontale e laterale con realizzate con struttura metallica e pannelli di laminato e vetro; pavimentazione in laminato; H.2,70.

Ufficio al piano primo posto del lato Nord Capannone con accesso esterno: pareti frontale e laterale con realizzate con struttura metallica e pannelli di laminato e vetro; pavimentazione in laminato; H.2,70.

Officina: con struttura in cemento armato, copertura in laterocemento e metallica; pavimentazione in battuto di cemento; altezza H.4,00.

Mapp. 12 Sub. 701 Spogliatoi:

struttura in cemento armato, copertura in laterocemento con soprastante guaina impermeabile; tamponamenti in muratura intonacate; infissi e porte in profilati di ferro e vetro e interne in legno; pavimentazione e rivestimenti in ceramica; H.4,00

Mapp. 9 Sub. 701:

area scoperta cortilizia con pavimentazione in cubetti di pietra naturale e porzioni e asfalto.

Mapp. 8 Sub. 701:

laboratorio: struttura in cemento armato, copertura in laterocemento e tamponamenti in muratura intonacati;
infissi e porte in profilati di ferro e vetro; pavimentazione in battuto di cemento; H.4,40.

Mapp. 13 Sub. 701:

deposito: struttura in cemento armato, copertura in laterocemento e tamponamenti in muratura intonacati;
infissi e porte in profilati di ferro e vetro; pavimentazione in battuto di cemento di tipo industriale; H.4,00

tettoia: struttura in cemento armato, copertura in laterocemento H.4,00.


Stato di conservazione e manutenzione generale normale / buono ad eccezione degli spogliatoi che si trovano
in pessimo stato, inoltre è presente parte della copertura in amianto incapsulato.

Attestato di prestazione energetica sub. 701: classe energetica D EP 317,93 kWh/mq.anno

C. Orbassano (TO), Strada Torino n. 49

Consistenza

Foglio 9 mapp. 71 sub. 9	
Laboratorio	mq. 496
Foglio 9 mapp. 71 sub. 14	
Officina / Uffici / magazzino / spogliatoio	mq. 1.768
Cortile esclusivo	mq. 374
Foglio 9 mapp. 71 sub. 15	
Officina / uffici	mq. 1.053
Cortile Esclusivo	mq. 214
Foglio 9 mapp. 71 sub. 65	
Tettoia h. 5.00	mq. 65
Cortile	mq. 350
Foglio 9 mapp. 71 sub. 75	
Officina P.T	mq. 852
Archivio P.1°	mq. 114
Foglio 9 mappale 281 sub. 165	
Cabina Enel	mq. 64
Foglio 9 mappale 200 sub. 3	
Stabilimento industriale / uffici / magazzini	mq. 2.730

Cortile esclusivo		mq. 780
Foglio 9 mappale 391 sub. 2		
Riparazione macchinari / deposito P.T.		mq. 23
Riparazione macchinari / deposito P.1°		mq. 23
Cortile esclusivo		mq. 148
Foglio 9 mappale 391 sub. 4		
Area lavoro / deposito / uffici		mq. 534
Area manovra		mq. 525
Foglio 9 mappale 391 sub. 5		
Area lavoro / deposito P.T.		mq. 65
Deposito P.1°		mq. 67

Descrizione tecnica

Trattasi di complesso industriale variamente elevato e composto da capannoni, uffici e laboratori, il tutto ubicato in Orbassano (TO), strada Torino n 49. Completano la proprietà alcune aree urbane ad uso parcheggio.

Il compendio immobiliare si trova in posizione periferica del territorio comunale di Orbassano (TO) ed è una costruzione d'impianto risalente agli anni '50 che ha subito negli anni delle trasformazioni / ampliamenti ristrutturazioni edili.

L'accesso ai fabbricati è garantito da un passo carraio e pedonale condominiale direttamente da strada Torino (SP 6). Tutto il compendio è inserito in un condominio di più vaste dimensioni

Si tratta di un complesso immobiliare le cui origini risalgono agli anni 60' pertanto la struttura portante è in cemento armato gettato in opera con tetti a volta su capriate prefabbricate in c.a. e tetto di copertura in amianto incapsulato .

I pavimenti sono in battuto di cemento liscio e bocciardato sumassetto irrobustito con struttura a maglie in c.a. , sono presenti nella parte produttiva fondazioni e plinti in c.a. per il supporto di macchinari di elevato ingombro e portata.

I tamponamenti sono in muratura portante ed in cls vibro compresso, mentre solo alcune parti sono intonacate al civile e tinteggiate.

Sono presenti dei soppalchi con struttura in c.a. gettato in opera e con struttura ed orditura in ferro.



Le pareti interne sono REI ove necessitano e pareti mobili con pannelli a sandwich su telaio in ferro.

Gli impianti elettrici sono del tipo a traccia esterna con interruttori di tipo industriale, mentre l'impianto di riscaldamento è attraverso la diffusione di aria calda con radiatori.

Le parti di fabbricato di più recente costruzione hanno struttura portante in c.a.p. con travi e pilastri in c.a.p. e tetto a doppia falda con tegoloni coibentati ed impermeabilizzati

I pannelli sono in c.a.p. di tipo grigliato, mentre i pavimenti sono sempre in battuto di cemento con maglie strutturali elettrosaldate annegate nel massetto.

Per tutti gli edifici sono presenti portoni in lamiera con chiusure a saracinesca o a battente in alluminio e vetro grigliato, mentre le finestre sono in ferro con vetro grigliato e alluminio preverniciato con vetro camera.

L'impianto idrico sanitario è di tipo tradizionale con wc e lavandini nella zona spogliatoi adeguati alle normative vigenti.

Le condizioni al momento sono discrete, considerata l'inattività da oltre due anni, i manti di copertura sono parzialmente rivestiti con fibro amianto.

D. Cassino (FR), Via Ponte La Pietra snc

Consistenza

Capannone – P.T.	mq. 1.480
Capannone – P. 1° soppalco	mq. 308
Area cortilizia	mq. 2.990
Area urbana al fg. 41, mapp. 892 (100%)	mq. 30
Area urbana al fg. 41, mapp. 878 (quota di 1/3)	mq. 364
Area urbana al fg. 41, mapp. 1242 (quota di 1/3)	mq. 6

Descrizione tecnica

L'immobile è sito in località Fontana Livia nella zona industriale del Comune di Cassino, caratterizzata da un'ampia edificazione di stabilimenti industriali, ottima viabilità e un livello di servizi soddisfacente gestiti da apposito consorzio di sviluppo industriale (COSILAM). L'intero edificio è costituito da unico blocco con struttura portante in C.C.A. di tipo prefabbricato di forma rettangolare di mt 50 x mt 30 con superficie lorda pari a mq 1.500 e altezza pari a mt 9.60. Al suo interno è suddiviso in zona destinata ad attività produttiva di mq 1185 e i restanti mq 315 sono soppalcati di cui la zona sottostante, con altezza di mt 5.15, è destinata a magazzino e al di sopra si trovano gli uffici con altezza utile pari a mt 3.80.

Completa la proprietà la corte esclusiva di circa 3.000 mq completamente pavimentata con battuto di Cls.

L'intera area è totalmente recintata.

Il piazzale non è dotato di impianto di depurazione delle acque di prima pioggia, sebbene obbligatorio per la tipologia di immobile. Si segnala inoltre che l'accesso allo stabilimento, a causa della posizione rialzata rispetto al piano strada (circa 1.50 /2.00 mt), risulta non agevole ai mezzi pesanti di grosse dimensioni che potrebbero trovare difficoltà a percorrere la rampa di accesso.

5. Criteri di stima beni immobili

Il presupposto della redigenda stima le cui finalità sono indicate nelle premesse, è la determinazione del più probabile valore di mercato in ipotesi concordataria e fallimentare, con riferimento al periodo temporale indicato dal deposito della domanda di concordato presso il Tribunale di Milano, stante la particolarità della stima, si sono analizzati tutte le criticità positive e negative, che costituiscono i cespiti oggetto di stima ed identificati nei lotti industriali di Milano, Orbassano (TO) e Cassino (FR) e gli immobili con tipologia residenziale in Cimitile (NA).

Per i cespiti in Cimitile è pendente una causa essendo detti beni soggetti ad un preliminare registrato e trascritto, per cui i promissari acquirenti ne hanno chiesto in forma giuridica l'esecuzione, in tale contesto il sottoscritto ha proposto un parere estimativo di congruità.

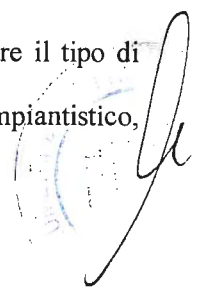
Per l'immobile in Cassino è stata depositata agli atti della procedura un'offerta di acquisto cauzionata, e, allo stato, è stata autorizzata dal Tribunale fallimentare una procedura di vendita competitiva; il sottoscritto per detto immobile redigerà un parere per la congruità o meno dell'offerta.

Per i beni in Milano, come anticipato nelle premesse, il valore che verrà formalizzato, tiene in considerazione l'attuale situazione urbanistico comunale e la destinazione ad industriale, nonché la possibilità di riconvertire il sito in ambito residenziale.

Infine per Orbassano si sono identificati i lotti in base alla tipologia costruttiva ed alla possibilità di costituire porzioni autonome ed indipendenti, esprimendo valori di mercato che rappresentino soluzioni commerciali per un favorevole e veloce alienazione nei tempi previsti dal piano concordatario.

Le criticità rinvenute dal punto di vista amministrativo sono state opportunamente considerate ai fini della stima

Come già rappresentato ai fini immobiliari si è svolta una preventiva due diligence per accertare il tipo di immobili dal punto di vista amministrativo, catastale, urbanistico e tecnico strutturale, oltre che impiantistico,



e di concerto verificare se tutti i siti industriali siano adeguati alle normative che consentano la continuità produttiva, ovvero, oltre alla regolarità edilizia, gli adeguamenti alle normative riferite alla prevenzione incendi, alla sicurezza sul lavoro, e di conseguenza la conformità di tutta l'impiantistica sia essa generica che impiantistica.

doppia conformità edilizia e catastale ai sensi della del D.M. 380/01 e della L. 122/2010, ed in particolare:

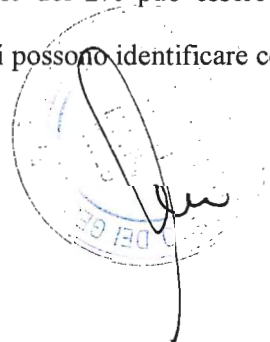
Destinazione urbanistica e d'uso – per i terreni si è verificata la destinazione urbanistica, distinguendo le aree su cui insistono i siti produttivi da quelle utilizzate a parcheggi o che hanno una residua capacità edificatoria, e le aree a destinazione diversa dall'industriale, in particolare destinati ad agricolo e su cui sorgono gli impianti di distribuzione della rete idrica primaria di alimentazione dei siti produttivi.

Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti. Nello specifico i siti produttivi sono localizzati in prossimità delle sorgive e nella quasi totalità dei casi, ubicati in zone distanti dalla viabilità stradale e ferroviaria principale, ed isolati.

Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate:

- Spazi accessori come balconi terrazzi, cunicoli, portici, la cui superficie commerciale rapportata con quella principale ha una incidenza pari ad $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ o $\frac{1}{5}$ a seconda della tipologia dello spazio adibito a superficie secondaria.
- della superficie lorda;
- cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;

Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 e successivamente del D.M. 380/01 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale a partire dall'impianto ovvero dalla costruzione dell'edificio, l'eventuale difformità al D.M. 380/01 ovvero tra lo stato i fatto riscontrato e quello riportato negli atti di fabbrica, costituisce difformità edilizia, che per una percentuale del 2% può essere tollerata e deve fare riferimento essenzialmente a modifiche interne, altre difformità si possono identificare come emendabili o non emendabili;



le difformità emendabili possono essere regolarizzate con pratiche edilizie in snatoria più o meno onerose, mentre difformità non emendabili, sono quelle che per cui è necessario l'intervento di ripristino con demolizione, ovvero riportare lo stato dell'immobile alla situazione originaria concessionata.

Situazione ipotecaria – si tratta di ricostruire nel ventennio tutti i passaggi e la ricostruzione dettagliata dei passaggi di proprietà e dei relativi gravami se trascritti, ovvero se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso, ipoteche, ed altri diritti reali; la stima è indipendente dalle ipoteche gravanti sugli immobili.

Stato di occupazione – si tratta di verificare se sono in essere contratti di locazione, di occupazione temporanea o senza titolo, sfratti, ed altre forme di occupazione giuridicamente previste ed i relativi ricavi da possibili affitti, o eventuali costi nel caso di diversa gestione dello stato di occupazione (incidenza costi per sfratti, morosità, ecc). Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne. Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

5.1 Le finalità della stima ed i vari criteri riconosciuti ed accreditati

Lo scopo è come già più volte sottolineato quello di definire un valore id mercato dello stesso asset con tre scenari differenti; diversamente dalla normalità dei casi, la finalità non condiziona la scelta del criterio da adottare ai fini peritali, ma in questo caso specifico, il contesto ove sono ubicati i siti industriali.

Si tratta per la maggior parte di fabbricati industriali con tipologie definite tradizionali e quindi facilmente confrontabili dal punto di vista tecnico, con altre realtà, nello specifico però i siti ove sono allocati i beni, sono in prossimità delle zone collinari e montagnose vicino alle sorgive, condizione che ne caratterizza l'unicità del sito in quanto isolato e nella maggior parte dei casi unico per destinazione utilizzo e dimensione.

Al criterio si associa anche il tipo di documento da predisporre, sinteticamente si riportano le tipologie di documento che possono essere richieste e le relative caratteristiche:

Il **parere di stima**, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi es valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento



rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La **perizia tecnica o due diligence** è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La **Comfort letter** è un parere di stima, espresso sulla base di una perizia già redatta, anche da altro professionista, o dallo stesso ma in epoca differente.

La **perizia assicurativa** viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento si determina il valore a nuovo dei fabbricati, o il costo puro di costruzione, escludendo il valore dell'area. Con il valore a nuovo, si identifica anche il valore allo stato d'uso (VSU), detraendo dal primo un coefficiente di vetustà per lo stato d'uso strutturale e dell'impiantistica generica.

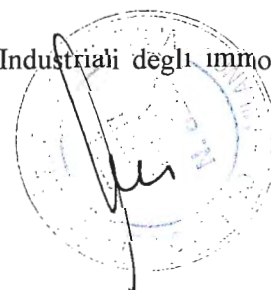
La **perizia bancaria** viene di norma conferita dagli istituti di credito e quindi realizzate con sistemi semplificati, nei quali il consulente deve dichiarare se l'immobile è regolare dal punto di vista edilizio, una breve scheda descrittiva ed una valutazione di mercato, normalmente prudenziale a tutela dell'istituto erogante il mutuo o il finanziamento.

Definizione di valore

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: *valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).*

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- **valore di corrente utilizzo** per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- **valore a nuovo** per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);



- **fair value (valore equo)** per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).

- **Valore in base al criterio di trasformazione** metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione. Il *valore di mercato* e il *valore di realizzo* sono entrambi valori di “scambio”; il *valore di corrente utilizzo* è un valore “tecnico”; il *valore a nuovo* è un valore puramente “assicurativo”; il fair value è un valore connesso alla redazione dei bilanci d’esercizio secondo i principi contabili internazionali.

Valore in base al criterio di costruzione rettificato, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un’ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Analisi del mercato immobiliare nelle zone interessate dalle stime immobiliari

Agenzia delle Entrate Osservatorio Mercato Immobiliare

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: NAPOLI

Comune: CIMITILE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO:VIA MANZONI, VIA S.GIACOMO, VIA ROMA/ST.PR.N

Codice zona: B1 (ICCIANO, CORSO UMB.I/VIA NAZ.LE DELLE PUGLIE (TRATTO CENTR ORIENTALE))

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	970	1500	L	3	4.6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	660	1000	L	2	3.1	L
Box	Normale	590	890	L	2.3	3.5	L
Ville e Villini	Normale	1000	1550	L	3.1	4.8	L

Indagini presso Agenzie immobiliari locali e siti internet

1) Agenzia Immobiliare Genialcasa

Descrizione: In zona residenziale di Cimitile al confine con Nola proponiamo in vendita un appartamento di nuova costruzione e di ampia quadratura con giardino e box auto. L’immobile è situato in un condominio di

soli tre appartamenti con costi di gestione bassissimi. L'appartamento si distingue, oltre che per le pregevoli rifiniture, anche per l'ampia metratura residenziale che è di ben 116 mq, per gli ampi spazi esterni... Prezzo richiesto € 295.000,00 (pari ad €/mq. 2.500,00).

2) Agenzia Immobiliare Genialcasa

In una zona riservata e tranquilla, al ridosso del centro di Nola, disponiamo di una soluzione indipendente su due livelli. La soluzione si sviluppa dal piano rialzato il quale è composto da: soggiorno, cucina abitabile e bagno; con una comoda scala completamente in marmo, giungiamo al primo piano, il quale è composto da un disimpegno che ci conduce alle tre camere da letto, al bagno e alla lavanderia.... Prezzo richiesto € 290.000,00 (pari ad €/mq. 1.900,00).

* * * * *

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: MILANO


Fascia/zona: Periferica/BOVISASCA, AFFORI, P. ROSSI, COMASINA

Codice zona: D32

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	800	950	L	4,2	5,2	
Capannoni tipici	Ottimo	850	1050	L	4,3	5,5	
Laboratori	Normale	650	1000	L	3,9	5,6	

Indagini presso Agenzie immobiliari locali e siti internet

1) SOGIM agenzia per l'impresa

MILANO BRUZZANO - IDEALE PER INVESTIMENTO: proponiamo in vendita bellissimo magazzino di 550 mq circa con altezza di 3,15 mt circa su un unico livello e con ampia zona ufficio. E' possibile frazionare il magazzino in due unità separate e con accessi indipendenti. Libero subito. VICINANZE FERMATA

BRUZZANO F.S. Impiantistica a norma. Possibilità di acquistare 2 box singoli (prezzo a parte). Ideale per apertura di studi professionali, uffici co-working, depositi e laboratori in genere. Zona tranquilla e ben collegata a tutti i principali mezzi pubblici (in particolare linee 40 / 70 e BRUZZANO FS). Possibilità di trasformazione in destinazione residenziale previa regolarizzazione / pagamento dei relativi oneri comunali e catastali. Prezzo richiesto € 480.000,00 (pari ad €/mq. 870,00).

2) Ag. Tecnocasa Studio Paderno

CORMANO - In un contesto industriale a ridosso dell'ingresso della MI-MEDA, proponiamo una soluzione di capannone che è stato oggetto di una integrale ristrutturazione avvenuta non tanti anni fa. Alcuni posti auto sono di uso esclusivo. Prezzo richiesto € 225.000,00 (pari ad €/mq. 775,00).

* * * * *

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: TORINO

Comune: ORBASSANO

Fascia/zona: Periferica/STRADA COMUNALE DI MELOSNA, CANALE DI STUPINIGI

Codice zona: D4

Microzona: 7

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	300	600	L	2	3,8	L

Indagini presso Agenzie immobiliari locali e siti internet

1) Agenzia Special Case

Disponiamo a Orbassano (Pasta di Rivalta), capannone industriale di circa 900mq composto da: a) piano terra area produttiva in buono stato interno di 750mq con impianto di illuminazione base, 220/380w., altezza sotto tirante 6m. open space molto luminoso, al piano terra ufficio di 70mq con un servizio igienico, al piano superiore 80 mq comunicante con una scala interna. Piazzale privato di 700mq circa. Prezzo richiesto € 415.000,00 (pari ad €/mq. 550,00).



2) Agenzia Immobiliare Recap srl

Disponiamo a Pasta di Rivalta nel complesso commerciale, ottimo capannone di fortissimo passaggio veicolare e pedonale a d'alta visibilità composto da: 900mq di area produttiva, unica campata, con altezza 6m completamente controsoffittato completo di impianto elettrico 220/380, battuto in buone condizioni molto luminoso con un accesso carraio con altezza 4.5 m. Prezzo richiesto € 350.000,00 (**pari ad €/mq. 380,00**).

* * * * *

Provincia: FROSINONE

Comune: CASSINO

Fascia/zona: Semicentrale/COLOSSEO,V.SFERRACAVALLO,V.SOLFEGNA,SAN PASQUALE,V. AUSONIA VECCHIA, FOLCARA,V.MONTECASSINO,S.BARTOLOMEO,S.ANTONINO,

Codice zona: SUD,

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	700	L	2,5	3,8	N
Laboratori	Normale	500	650	L	2,5	3,5	N

Indagini presso Agenzie immobiliari locali e siti internet

1) Agenzia Luffarelli Aste Immobiliari

Terreno con soprastante opificio artigianale sito nel Comune di Cassino Via Appia Nuova n. 132/A, che sviluppa complessivamente tra coperto e scoperto una superficie catastale di mq. 3.847 di cui mq. 657 coperti dalla struttura principale oltre un piccolo soppalco interno di circa mq. 9. Prezzo richiesto € 179.952,00 (**pari ad €/mq. 280,00**)

2) annuncio pubblicato dal sito www.immobiliare.it

Cassino Via Mezzanotte, vendesi capannone con licenza edilizia a destinazione artigianale cat. catastale C/3 con superficie coperta di circa 250 mq con terreno di pertinenza di mq. 3.000 interamente pavimentato a cemento. Il manufatto da ristrutturare si presta per realizzare diverse attività quali officina, falegnameria, fabbro, costruzioni di infissi in alluminio, oppure un'attività commerciale con parte della merce depositata. Prezzo richiesto € 180.000,00 (**pari ad €/mq. 720,00**).

3) annuncio pubblicato dal sito www.immobiliare.it

Cassino Via Ponte La Pietra, in zona industriale, proponiamo in vendita capannone di recente costruzione. Attualmente sottoposto a contratto di fitto per il 75% della superficie. La proprietà si sviluppa per 1.500 mq. di cui 150 mq. di uffici a pianterreno e 150 mq. di uffici al piano primo, su un piazzale asfaltato di 2.000 mq. e sufficiente a permettere ad un bilico di percorrere tutto il perimetro. Prezzo richiesto € 850.000,00 (**pari ad €/mq. 566,00**).

Considerazioni finali

I cespiti in Cimitile e Orbassano sono stati valorizzati in base al criterio del valore comparativo ovvero di mercato, escludendo soluzioni concordatarie, stante le offerte in essere che, in base ad un esame approfondito del mercato immobiliare, sono da ritenersi ampiamente congrue ed a parere di chi scrive da definire in tempi rapidi, diversamente la capacità di realizzazione da vendite con procedure competitive in sede fallimentare, difficilmente potranno garantire lo stesso risultato economico

Per Milano si sono applicati tre ipotesi di stima, considerati i vari scenari che si possono adottare per il tipo di immobile, le prime due sono relative al criterio comparativo in ottica concordataria e fallimentare ed il terzo criterio, il valore in base al criterio di trasformazione, soluzione al momento empirica stante l'incertezza sui tempi richiesti per la riqualificazione e trasformazione urbanistica e dello stato di rischio della bonifica ambientale del sito.

Il criterio del costo di trasformazione è da considerare un esercizio estimativo finalizzato ad indicare la potenzialità dell'area dismessa e le capacità di sviluppo, l'unico dato certo ed incontrovertibile sono gli indici urbanistici previsti dalla variante al P.G.T. approvata il 5 marzo 2019.

6. Valutazione beni immobili con riferimento alla data di richiesta del concordato

Stima in ipotesi concordataria ed in ipotesi fallimentare con la specifica del numero delle procedure competitive

A. Cimitile (NA) Parco Galluccio Loc. Campo snc

Comune di Cimitile	sup.cie	€/mq. di riferimento	coefficiente di deprezzamento	coefficiente di vetustà	valore concordatario		valore fallimentare			
					valore €/mq	valore totale	base d'asta	2° asta	3° asta	
mq.										
LOCALI S.P.P.	P.S. 1	137	€ 1.250,00	0,6	0,8	€ 600,00	€ 82.200,00			

ABITAZIONE	P.T.	73	€ 1.250,00	1	0,8	€ 1.000,00	€ 73.000,00			
GIARDINO PORTICO	E P.T.	175	€ 1.250,00	0,05	0,8	€ 50,00	€ 8.750,00			
ABITAZIONE	P.1°	72	€ 1.250,00	1	0,8	€ 1.000,00	€ 72.000,00			
TERRAZZI/BALCONI	P.1°	24	€ 1.250,00	0,3	0,8	€ 300,00	€ 7.200,00			
ABITAZIONE	P.2°	31	€ 1.250,00	1	0,8	€ 1.000,00	€ 31.000,00			
TERRAZZO	P.2°	35	€ 1.250,00	0,3	0,8	€ 300,00	€ 10.500,00			
Totale							€ 284.650,00	€ 199.255,00	€159.404,00	€127.523,20
Porzione di villetta bifamiliare sub. 6										
LOCALI S.P.P.	P.S I	137	€1.250,00	0,6	0,8	€ 600,00	€ 82.200,00			
ABITAZIONE	P.T.	73	€1.250,00	1	0,8	€ 1.000,00	€ 73.000,00			
GIARDINO PORTICO	E P.T.	175	€1.250,00	0,05	0,8	€ 50,00	€ 8.750,00			
ABITAZIONE	P.1°	72	€1.250,00	1	0,8	€ 1.000,00	€ 72.000,00			
TERRAZZI/BALCONI	P.1°	24	€1.250,00	0,3	0,8	€ 300,00	€ 7.200,00			
ABITAZIONE	P.2°	31	€1.250,00	1	0,8	€ 1.000,00	€ 31.000,00			
TERRAZZO	P.2°	35	€1.250,00	0,3	0,8	€ 300,00	€ 10.500,00			
totale							€ 284.650,00	€ 199.255,00	€ 159.404,00	€ 127.523,20
complessivamente							€ 569.300,00	totale aggiudicato in asta		€ 255.046,40

Essendo il preliminare registrato e trascritto concordato per un importo di € 600.000,00 si ritiene che detta offerta sia ampiamente congrua risulta inoltre totalmente regolarizzata la posizione urbanistico – comunale ed è quindi possibile procedere alla vendita.

Diversamente avendo esaminato l'andamento delle aste nelle procedure competitive locali nel caso in cui non si dovesse definire il preliminare, il prezzo in sede di procedura competitiva potrebbe notevolmente svalutarsi.

oooooooooooooooooooo

B. Milano, Via A. Orobani n. 27

B.1 Stima considerando la capacità di riconversione edilizia.

Scenario in cui è allo studio un piano di riconversione edilizia attraverso lo sfruttamento della superficie agibile esistente, si tratta di un'ipotesi che potrà essere confermata solo con l'approvazione del progetto di riqualificazione edilizia, al momento è solo una ipotesi estimativa.

Si è ritenuto indicare come prima stima tale soluzione in quanto sono in corso trattative con manifestazioni di interesse finalizzate all'acquisizione da parte di un imprenditore che ha interesse a riqualificare l'intera area (compreso quella confinante di proprietà di terzi)

Milano Via Orobani	
1	superficie commerciale



1.1	laboratori	mq.	1437			
1.2	uffici	mq.	100			
1.3	spogliatoi	mq.	151			
1.4	depositi	mq.	77			
1.5	locali tecnici	mq.	180			
1.6	mensa	mq.	150		2095	
1.7	cortili e passaggi	mq.	1358			
1.8	tettoie	mq.	411			
	totale	mq.	3864			

la superficie utile secondo il PGT vigente, effettivamente assoggettabile al cambio d'uso da industriale a residenza (art. 5 comma 4.a1. n.t.)

1.1	laboratori	mq.	1437			
1.2	uffici	mq.	100			
1.3	spogliatoi	mq.	151			
1.6	mensa	mq.	150			
	totale	mq.	1838	coeff.	0,65	1194,7

A indice di edificabilità territoriale di cui alla variante al PGT del 5/3/2019 art 6 delle norme tecniche

	totale	mq.	1838	coeff.	0,7	1286,6
--	---------------	------------	-------------	---------------	------------	---------------

B applicazione del comma 4° del TUC in ipotesi di mutamento di destinazione d'uso di immobile è consentito il recupero totale della SL esistente

	Totale superficie lorda di pavimento	mq.	1838			
--	---	------------	-------------	--	--	--

quantificazione operazione immobiliare

	superficie edificatoria SL	mq.	1286,6			
	superficie commerciale	mq.	1286,6	15%	1479,59	
	volumetria realizzabile	mc.	4438,77			

unità immobiliari realizzabili considerando tagli da mq. 80

	numero unità	n.	18			
	posti auto/box	n.	18			
	palazzina di 6 piani 3 unità a piano					
	conto economico					

A1 ricavi attesi

	appartamenti					
	piano terreno	mq.	240	€/mq.	€ 3.050,00	€ 732.000,00
	piano primo	mq.	240	€/mq.	€ 3.050,00	€ 732.000,00
	piano secondo	mq.	240	€/mq.	€ 3.100,00	€ 744.000,00
	piano terzo	mq.	240	€/mq.	€ 3.150,00	€ 756.000,00
	piano quarto	mq.	250	€/mq.	€ 3.200,00	€ 800.000,00
	piano quinto	mq.	270	€/mq.	€ 3.250,00	€ 877.500,00
	residenziale	mq.	1480			€ 4.641.500,00
	box posti auto	n	18	cad.	€ 20.000,00	€ 360.000,00
	totale					€ 5.001.500,00

A2 costi presunti

A.2.1	costo di costruzione					
	demolizione fabbricati esistenti	mq.	2095	€/mq.	€ 50,00	€ 104.750,00
	attività di caratterizzazione	n.	30	€/cad.	€ 1.500,00	€ 45.000,00
	ipotesi intervento di bonifica in sito importo stimato tenuto conto del tipo di attività produttiva storica e della presenza di amianto					€ 300.000,00
	costo di costruzione palazzina residenziale	mc.	4438,77	€/mc.	€ 400,00	€ 1.775.508,00
	costo di costruzione box/posti auto	n.	18	€/cad.	€ 8.000,00	€ 144.000,00
	costi sistemazione parti comuni e spazi accessori			A corpo		€ 100.000,00
	totale					€ 2.469.258,00
A.2.2	oneri di urbanizzazioni primarie e secondarie	mq.	1286,6	€/mq.	€ 120,00	€ 154.392,00
	contributo concessorio	mc.	3859,8	€/mc.	€ 380,00	10% € 146.672,40
	computo aree a standard	mq.	1286,6	€/mq.	€ 350,00	€ 450.310,00



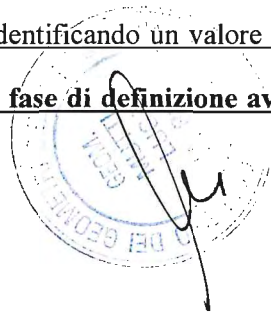
Handwritten signature

						totale			€ 751.374,40
A2.3	attività tecniche								
	progettazione architettonica		2,80%			€ 2.469.258,00			€ 69.139,22
	progettazione strutturale		0,80%			€ 2.469.258,00			€ 19.754,06
	progettazione impianti meccanici		0,40%			€ 2.469.258,00			€ 9.877,03
	progettazione impianti elettrici		0,30%			€ 2.469.258,00			€ 7.407,77
	progetto prevenzione incendi		0,20%			€ 2.469.258,00			€ 4.938,52
	direzione lavori		0,40%			€ 2.469.258,00			€ 9.877,03
	responsabile della sicurezza		0,30%			€ 2.469.258,00			€ 7.407,77
	collaudatore strutturale		0,20%			€ 2.469.258,00			€ 4.938,52
	collaudatore impianti		0,10%			€ 2.469.258,00			€ 2.469,26
								totale	5,50%
									€ 135.809,19
A.2.4	incidenza interessi passivi ipotizzando due anni di lavori ed attività tutta in equity i calcolo è stato effettuato sui costi di costruzione ed i costi professionali								
	1° anno	%	50%	2,50%		€ 3.356.441,59			€ 41.955,52
	2° anno	%	100%	2,50%		€ 3.356.441,59			€ 83.911,04
								totale	
									€ 125.866,56
A.2.5	costi per assistenza al notaio								
	APE	n,	18	€150,00	€	2.700,00			
	accatastamento	n.	36	€350,00	€	12.600,00			
	regolamento di condominio e tabelle millesimali	n.	36	€250,00	€	9.000,00			
	allacciamenti utenze	n.	18	€600,00	€	10.800,00			
								totale	
									€ 35.100,00
A.2.6	intermediazione immobiliare	%	2,00%			€ 5.001.500,00			€ 100.030,00
A.2.7	costi per postuma decennale assicurativa	%	1,00%			€ 5.001.500,00			€ 50.015,00
A.2.8	utile/rischio imprenditore	%	15%			€ 5.001.500,00			€ 750.225,00
								totale costi	
									€ 3.666.303,75
A.3.0	valore dell'area in ipotesi di approvazione del progetto di riqualificazione edilizia								
									€ 1.335.196,25
A.3.1	valore dell'operazione immobiliare (stima dell'area + utile dell'imprenditore)								
									€ 2.085.421,25

In tale ipotesi il valore di presunto realizzo, con l'ottica di cessione dell'intero asset compreso la parte del confinante, per le ragioni già espresse, tenuto conto che ci potrebbero essere dei vantaggi economici in termini bancari e constatata la riduzione degli interessi per operazioni straordinarie è sostenibile che il valore di riferimento commerciale sia attestato in **€ 1.400.000,00**.

Trattandosi di un conto economico impostato su una previsione è plausibile che determinati conteggi soprattutto in termini di costi stimati, possano essere ragionevolmente rettificati, per tale ragione la stima del valore dell'area, proprio per una impostazione estremamente prudente, considerando l'operazione immobiliare sviluppata con un finanziamento bancario ad eccezione dell'acquisto del sito, è da considerare come estremamente prudente.

Non si esclude che il valore corretto di partenza monitorando un equity proporzionato all'investimento, consenta una riduzione dei costi e della stima degli interessi passivi, identificando un valore commerciale di vendita che si possa attestare in € 1,5 milioni, in linea con quanto in fase di definizione avanzata con un investitore immobiliare.

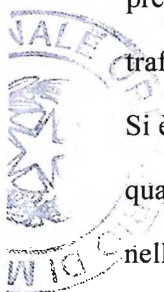


B.1 Stima considerando l'attuale situazione urbanistica

La presente esprime la potenzialità del sito in ipotesi di mantenimento della destinazione attuale, anche in tal caso l'andamento delle aste in procedure competitive fallimentari ed esecutive, è molto penalizzante, con la probabilità di almeno due aste prima che il cespite possa essere aggiudicato, purchè il valore esprima in modo coerente l'andamento del mercato immobiliare.

E' certo che tale immobile è oggi potenzialmente interessante solo in ottica di riconversione edilizia, stante la presenza di insediamenti residenziali nelle immediate vicinanze e per una viabilità che rende difficile il traffico di mezzi pesanti.

Si è sviluppato lo scenario fallimentare prendendo a riferimento il valore di mercato nell'attuale situazione, in quanto si presume che in sede fallimentare gli organi della procedura mantengano lo stato dell'immobile nell'attuale situazione urbanistica, come è nelle logiche di chi gestisce una procedura fallimentare.

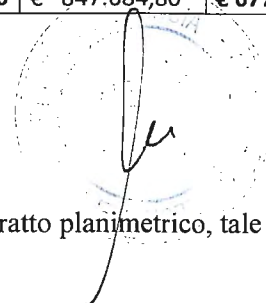


Milano via Oroboni, n.27				valore concordatario					valore fallimentare	
Destinazione e piano	superficie	€/mq. di riferimento	coeff dest.	coeff vetustà	Valore €/mq.	valore totale	base d'asta	2° asta		
foglio 18 mapp. 8/9P./11/12/13 sub. 701										
Laboratori	T mq	1437	€ 800,00	1	0,8	€ 640,00	€ 919.680,00			
Uffici	T mq	100	€ 800,00	1,1	0,8	€ 704,00	€ 70.400,00			
Spogliatoi	T mq	151	€ 800,00	1	0,7	€ 560,00	€ 84.560,00			
Depositi	T mq	77	€ 800,00	0,8	0,7	€ 448,00	€ 34.496,00			
Loc. Tecnici	T mq	180	€ 800,00	0,7	0,7	€ 392,00	€ 70.560,00			
Mensa	T mq	150	€ 800,00	1	0,7	€ 560,00	€ 84.000,00			
Cortili ed anditi	T mq	1358	€ 800,00	0,3	0,5	€ 120,00	€ 162.960,00			
Tettoie	T mq	411	€ 800,00	0,5	0,5	€ 200,00	€ 82.200,00			
Totale							€ 1.508.856,00			
costi per ripristino locali abusivi piano primo							-€ 150.000,00			
costi per analisi ambientale caratterizzazione e bonifica amianto nelle coperture							-€ 300.000,00			
valore totale							€ 1.058.856,00	€ 847.084,80	€ 677.667,84	

oooooooooooooooooooo

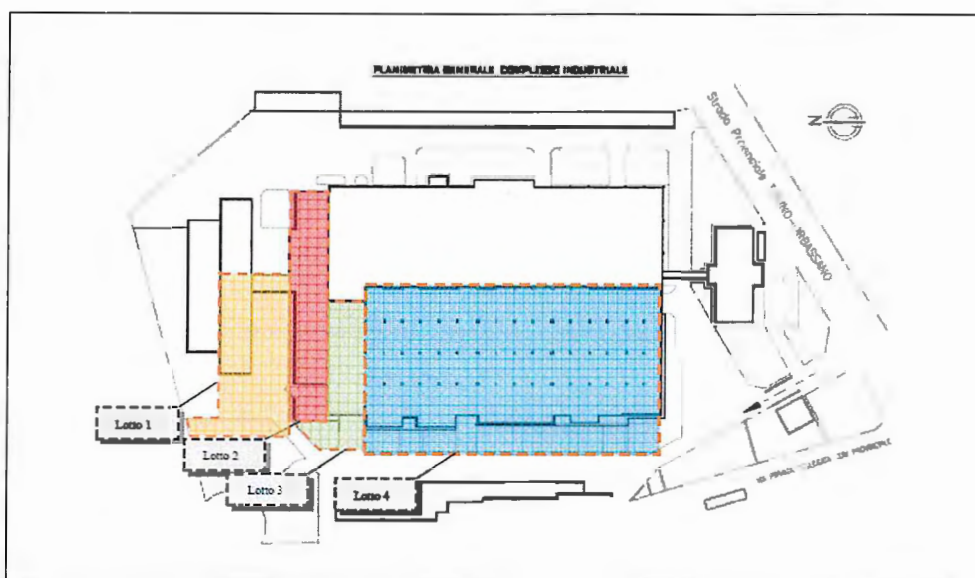
C. Orbassano (TO), Strada Torino n. 49

Si è definita la valutazione identificando lotti omogenei come rappresentato nell'estratto planimetrico, tale



soluzione permette una maggiore possibilità di commercializzazione a prezzi ragionevoli, nel caso di cessione in blocco, è evidente che solo operatori immobiliari possano essere interessati, per poi azionare una soluzione come quella prospettata dal sottoscritto, di lottizzazione industriale.

Non è possibile prevedere uno sviluppo edilizio differente, in quanto i fabbricati sono già inseriti all'interno di un condominio industriale e la posizione è caratterizzata dal polo industriale di tipo meccanico, non a caso a confine con la proprietà è presente un grosso stoccaggio di materiali ferrosi.



Valore in ipotesi concordataria

Orbassano Strada per Torino, n. 49				valore concordatario			
destinazione	piano	superficie	€/mq. di riferimento	coeff. dest.	coeff. vetustà	Valore €/mq.	valore totale
LOTTO 1							
foglio 9 mapp. 391 sub. 2/4/5							
foglio 9 mapp. 71 sub. 30							
industriale al rustico sub. 2	T/1°	mq. 50	€ 380,00	1	0,7	€ 266,00	€ 13.300,00
corte esclusiva sub. 2	T	mq. 162	€ 380,00	0,1	0,8	€ 30,40	€ 4.924,80
industriale sub. sub. 4	T	mq. 435	€ 380,00	1	0,7	€ 266,00	€ 115.710,00
uffici sub. 4	T	mq. 110	€ 380,00	1,1	0,8	€ 334,40	€ 36.784,00
area di manovra sub. 4	T	mq. 528	€ 380,00	0,2	0,7	€ 53,20	€ 28.089,60
industriale al rustico sub. 5	T	mq. 135	€ 380,00	1	0,4	€ 152,00	€ 20.520,00
area urbana mapp. 71 sub. 30	T	mq. 465	€ 380,00	0,3	0,5	€ 57,00	€ 26.505,00
totale lotto 1							€ 243.833,40
LOTTO 2							
foglio 9 mapp. 71 sub. 75/75/62/64							
industriale sub. 75	T	mq. 750	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 228.000,00
uffici sub. 75	T/1	mq. 236	€ 380,00	1	0,7	€ 266,00	€ 62.776,00
fabbricato in corso di definizione sub. 76	1°	mq. 116	€ 380,00	0,5	0,4	€ 76,00	€ 8.816,00
area urbana mapp. 71 sub. 62	T	mq. 16	€ 380,00	0,2	0,7	€ 53,20	€ 851,20
area urbana mapp. 71 sub. 64	T	mq. 34	€ 380,00	0,2	0,7	€ 53,20	€ 1.808,80
totale Lotto 2							€ 302.252,00
LOTTO 3							

foglio 9 mapp. 71 sub. 9/43								
industriale sub. 9	T	mq.	490	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 148.960,00
area urbana sub. 63	T	mq.	306	€ 380,00	0,2	0,6	€ 45,60	€ 13.953,60
totale lotto 3								€ 162.913,60
LOTTO 4								
foglio 9 mapp. 71 sub. 14/15								
foglio 9 mapp. 390 sub. 3								
industriale sub. 14	T	mq.	1560	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 474.240,00
uffici bagni sub. 14	T	mq.	114	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 34.656,00
industriale sub. 15	T	mq.	840	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 255.360,00
uffici sub. 15	T	mq.	200	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 60.800,00
corte esclusiva sub. 15	T	mq.	37	€ 380,00	0,2	0,7	€ 53,20	€ 1.968,40
industriale mapp. 390 sub. 3	T	mq.	2400	€ 380,00	1	0,7	€ 266,00	€ 638.400,00
palazzina uffici mapp. 390 sub. 3	T	mq.	200	€ 380,00	1	0,8	€ 304,00	€ 60.800,00
totale lotto 4								€ 1.526.224,40
complessivamente Orbassano								€ 2.237.223,40
costi per regolarizzazione edilizia								-€ 20.000,00
costi per caratterizzazione analisi ambientale attività prevista per la cessione dei siti produttivi potenzialmente inquinanti, in capo al venditore o da scomputare dal prezzo di cesione								-€ 100.000,00
costi per bonifica smaltimento amianto di copertura								-€ 200.000,00
totale costi								-€ 320.000,00
complessivamente Orbassano								€ 1.917.223,40

Riepilogo valutazione lotti

lotti	valore concordatario	incidenza in quota dei costi di regolarizzazione, rischio bonifica ambientale e bonifica amianto		valore concordatario I netto dei costi
		%	costi	
LOTTO A	€ 245.833,40	11%	-€ 35.200,00	€ 210.633,40
LOTTO B	€ 302.252,00	13%	-€ 41.600,00	€ 260.652,00
LOTTO C	€ 162.913,60	7%	-€ 22.400,00	€ 140.513,60
LOTTO D	€ 1.526.224,40	69%	-€ 220.800,00	€ 1.305.424,40
totale concordatario	€ 2.237.223,40	100%	-€ 320.000,00	€ 1.917.223,40

Valore in ipotesi fallimentare

lotti	valore concordatario	incidenza in quota dei costi di regolarizzazione, rischio bonifica ambientale e bonifica amianto		valore concordatario I netto dei costi	valore fallimentare		
		%	costi		base d'asta	2° asta	3° asta
LOTTO A	€ 245.833,40	11%	-€ 35.200,00	€ 210.633,40	€ 196.666,72	€ 157.333,38	
LOTTO B	€ 302.252,00	13%	-€ 41.600,00	€ 260.652,00	€ 241.801,60	€ 193.441,28	€ 154.753,02
LOTTO C	€ 162.913,60	7%	-€ 22.400,00	€ 140.513,60	€ 130.330,88	€ 104.264,70	
LOTTO D	€ 1.526.224,40	69%	-€ 220.800,00	€ 1.305.424,40	€ 1.220.979,52	€ 976.783,62	€ 781.426,89
concordatario	€ 2.237.223,40	100%	-€ 320.000,00	€ 1.917.223,40		€ 261.598,08	€ 936.179,92
valore fallimentare					€ 1.197.778,00		



La presente stima sconta i costi per la lottizzazione del sito industriale, attività propedeutica alla vendita frazionata, diversamente se si volesse procedere con una vendita in blocco, è necessario svalutare tutti i beni nella misura del 15% incidenza che spetterebbe all'imprenditore quale utile dall'operazione, immaginando di acquisire in blocco e rivendere frazionatamente, considerando i costi diretti ed indiretti di carattere gestionale.

oooooooooooooooooooo

D) Cassino (FR), Via Ponte La Pietra snc

Cassino Via Ponte La Pietra	sup.cie mq.	€/mq. di riferimento	coeff dest.	coeff vetustà	valore concordatario				valore fallimentare	
					valore €/mq	valore totale	quota	valore totale	base d'asta	2° asta
Capannone – P.T.	1480	€ 500,00	0,9	0,8	€ 360,00	€ 532.800,00				
Capannone – P. 1° soppalco	308	€ 500,00	0,9	0,3	€ 135,00	€ 41.580,00				
Area cortilizia	2990	€ 500,00	0,9	0,05	€ 22,50	€ 67.275,00				
						€641.655,00	100%	€ 641.655,00		
Area urbana al fg. 41, mapp. 892 (100%)	30	€ 500,00	0,9	0,8	€ 360,00	€ 10.800,00	100%	€ 10.800,00		
Area urbana al fg. 41, mapp. 878 (quota di 1/3)	364	€ 500,00	0,9	0,05	€ 22,50	€ 8.190,00	33%	€ 2.702,70		
Area urbana al fg. 41, mapp. 1242 (quota di 1/3)	6	€ 500,00	0,9	0,05	€ 22,50	€ 135,00	33%	€ 44,55		
valore totale						€ 660.780,00		€ 655.202,25	€ 524.161,80	€419.329,44

La presente stima risulta in linea con l'offerta pervenuta alla Società per complessivi € 600.000,00, la differenza di valore nella misura dell'8% è ragionevole, in quanto dal prezzo di mercato le oscillazioni al ribasso in ottica di una trattativa tra due soggetti "liberi" è nella logica della trattativa commerciale.

Ben più rilevante la svalutazione se si considera l'andamento delle aste giudiziarie, in tale caso la procedura fallimentare dovrebbe competere con siti già pubblicati sulle aste giudiziarie con effetti di riduzione drastica del valore di vendita, conseguenza di aumento due aste deserte.

A circular blue stamp with the text "GEOM. MUTTI LUCA" and "CASSINO (FR) VIA PONTE LA PIETRA SNC" is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

7. Conclusioni estimative

Alla data di riferimento peritale, il valore concordatario e fallimentare dei cespiti di proprietà della società Triremi Srl in c.p. è il seguente:

ubicazione	valore	
	concordatario	fallimentare
CIMITILE (preliminare registrato per € 600.000,00)*	€ 569.300,00	€ 255.046,40
CASSINO (offerta pervenuta di € 626.000,00)**	€ 655.202,25	€ 419.329,44
MILANO prima soluzione (è in corso una trattativa in fase di formalizzazione per un importo di €1,5 milioni tale offerta è da considerare in linea e congrua, stante il prezzo di riferimento prudenziale indicato dal sottoscritto)	€ 1.400.000,00	
ORBASSANO	€ 1.917.223,40	€ 1.197.778,00
complessivamente	€ 4.541.725,65	€ 1.872.153,84

Precisazioni in merito al sito di Milano

Ai fini della determinazione del valore fallimentare il prezzo di riferimento a cui calcolare la base d'asta è il valore di mercato desunto, considerando l'immobile come sito industriale da mantenere in essere intervenendo con manutenzioni che lo possano adeguare dal punto di vista della funzionalità produttiva, anche con riguardo all'adeguamento Vigili del Fuoco

MILANO seconda soluzione	€ 1.058.856,00	€ 677.667,84
---------------------------------	----------------	--------------

oooooooooooooooooooo

Il valore totale in ipotesi di vendita fallimentare di tutti i cespiti in capo alla Società Triremi Srl, considerando l'andamento delle aste, anche di quelle deserte, il valore totale è di € 2.313.990,20.

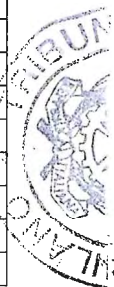
oooooooooooooooooooo

Costi gestionali in base al periodo previsto per la durata del piano

costi gestionali annui					
1° anno	CIMITILE	CASSINO	ORBASSANO	MILANO	totale per categoria
GUARDIANIA	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 31.000,00
PULIZIA MANUTENZIONE PERIODICA ANNUA	€ 300,00	€ 300,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 6.600,00
MONITORAGGIO AMIANTO COMUNICAZIONI ASL		€ 300,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 3.800,00
totale	€ 2.300,00	€ 4.600,00	€ 19.500,00	€ 15.000,00	€ 41.400,00
2° anno					
GUARDIANIA	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 31.000,00

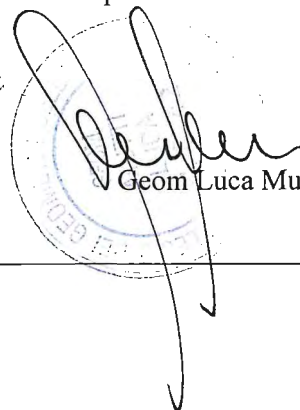
Geom. Luca Mutti
 Milano Via Carlo De Angeli, n.3
 lmutti@studiomutti.com

PULIZIA MANUTENZIONE PERIODICA ANNUA	€ 300,00	€ 300,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 6.600,00
MONITORAGGIO AMIANTO COMUNICAZIONI ASL		€ 300,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 3.800,00
totale	€ 2.300,00	€ 4.600,00	€ 19.500,00	€ 15.000,00	€ 41.400,00
3° anno					
GUARDIANIA	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 31.000,00
PULIZIA MANUTENZIONE PERIODICA ANNUA	€ 300,00	€ 300,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 6.600,00
MONITORAGGIO AMIANTO COMUNICAZIONI ASL		€ 300,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 3.800,00
totale	€ 2.300,00	€ 4.600,00	€ 19.500,00	€ 15.000,00	€ 41.400,00
4° anno					
GUARDIANIA	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 31.000,00
PULIZIA MANUTENZIONE PERIODICA ANNUA	€ 300,00	€ 300,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 6.600,00
MONITORAGGIO AMIANTO COMUNICAZIONI ASL		€ 300,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 3.800,00
totale	€ 2.300,00	€ 4.600,00	€ 19.500,00	€ 15.000,00	€ 41.400,00
5° anno					
GUARDIANIA	€ 2.000,00	€ 4.000,00	€ 15.000,00	€ 10.000,00	€ 31.000,00
PULIZIA MANUTENZIONE PERIODICA ANNUA	€ 300,00	€ 300,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00	€ 6.600,00
MONITORAGGIO AMIANTO COMUNICAZIONI ASL		€ 300,00	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 3.800,00
totale	€ 2.300,00	€ 4.600,00	€ 19.500,00	€ 15.000,00	€ 41.400,00
riepilogo per tutti icinque anni	€ 11.500,00	€ 23.000,00	€ 97.500,00	€ 75.000,00	€ 207.000,00



I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 18 febbraio 2021


 Geom Luca Mutti

8. allegati

- documentazione catastale
- ispezioni ipotecarie
- documentazione comunale
- atti di provenienza





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2021 e questo giorno 22 del mese di Febbraio, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor Geom. Luca Mutti nat. a Milano il 10 / 06 / 1966, residente in Milano prov. (MI) in via Francesco Soave n. 30, identificato con documento carta di identità n° AV3759968 rilasciato da Comune di Lainate il 22 / 11 / 2014 iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 7653 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 16 / 02 / 2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. il comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Anna PRATICO

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000