

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA STRAGIUDIZIALE 2025

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 industriali ubicati in: **Orbassano (TO), Strada Torino n. 49**



La valutazione è stata richiesta dal commissario giudiziale ad integrazione della relazione di stima che il sottoscritto ha redatto come professionista indipendente su nomina della società Triremi in ambito di procedura concorsuale, aggiornamento richiesto a seguito delle vendite delle altre porzioni immobiliari.



Premesse

Il Sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano, Via Carlo De Angelis, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Milano al n. 8242 e all'Albo dei Consulenti ed all'albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Milano al n. 7653, assicurato per l'attività professionale con polizza professionale IPB0014566 AIG EUROPE S.A, è stato originariamente incaricato di procedere alla stima dell'asset immobiliare della società Triremi s.r.l., dal Legale rappresentante Dr. Ing. Alvaro Fregolent.

A seguito dell'omologa del concordato e delle conseguenti vendite ad oggi avvenute da parte del Liquidatore Giudiziale Dott. Cesare Meroni, è stato chiesto allo scrivente di redigere un aggiornamento di perizia, prendendo atto degli intervenuti frazionamenti che sono stati presentati durante le procedure di vendita in sede concordataria, con riferimento agli immobili ubicati nel **Comune di Orbassano (TO), Strada Torino, n. 49.**

Situazione catastale

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

Orbassano (TO), Strada Torino n. 49

Catasto Fabbricati

Lotto 6

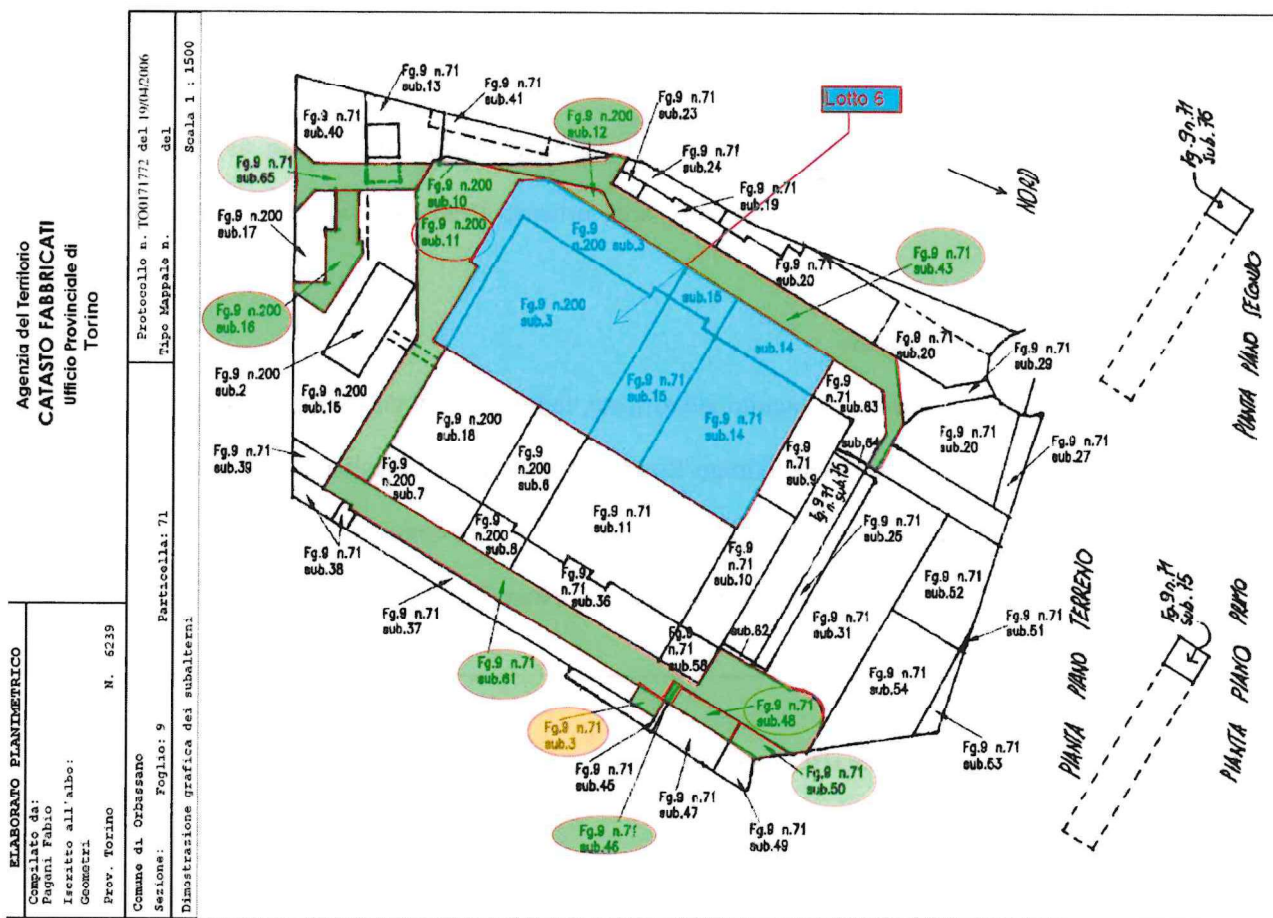
Trattasi di una porzione di capannone industriale unico ma catastalmente parcellizzato come segue:

- 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. 15, Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 4.818,00 (proprietà 1/1)
- foglio 9, mappale 390, sub. 3, Cat. D/7, Strada Torino 49, P.T, RC€ 11.694,00 (proprietà 1/1)

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





- foglio 9, mappale 71, sub. 43, (parti comuni), area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 1.528 (proprietà 293/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 46, (parti comuni), area urbana, Strada Torino, P.T, mq. 14 (proprietà 293/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 48, (parti comuni), area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 193 (proprietà 293/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 50, (parti comuni), area urbana, Strada Torino, P.T, mq. 81 (proprietà 293/1000)
- 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. 61, (parti comuni), area urbana, Strada Torino, P.T, mq. 2.086 (proprietà 293/1000)
- foglio 9, mappale 71, sub. 65, (parti comuni), Cat. D/1, Strada Torino 49, P.T, RC€ 225,00 (proprietà 293/1000)



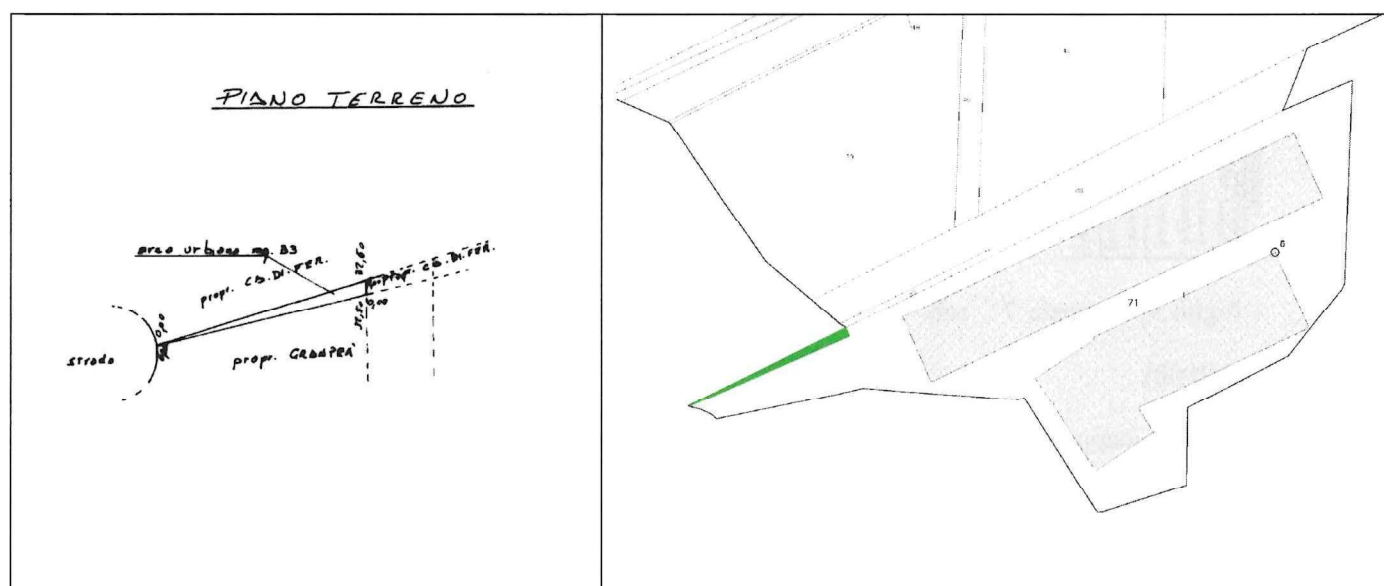
- foglio 9, mappale 390, sub. 11, (parti comuni), area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 1.558 (proprietà 293/1000)
- foglio 9, mappale 390, sub. 12, (parti comuni), area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 65 (proprietà 293/1000)
- foglio 9, mappale 390, sub. 16, (parti comuni), area urbana, Strada Torino 49, P.T, mq. 365 (proprietà 293/1000)

Considerazioni di natura catastale

Si precisa che le porzioni di terreno di seguito identificate, fanno parte di un compensorio immobiliare esterno alla lottizzazione effettuata dalla società Triremi/Rostro e di fatto pertinenti a beni di altre società.

Trattandosi di aree cortilizie intercluse quest'ultime non hanno valore commerciale.

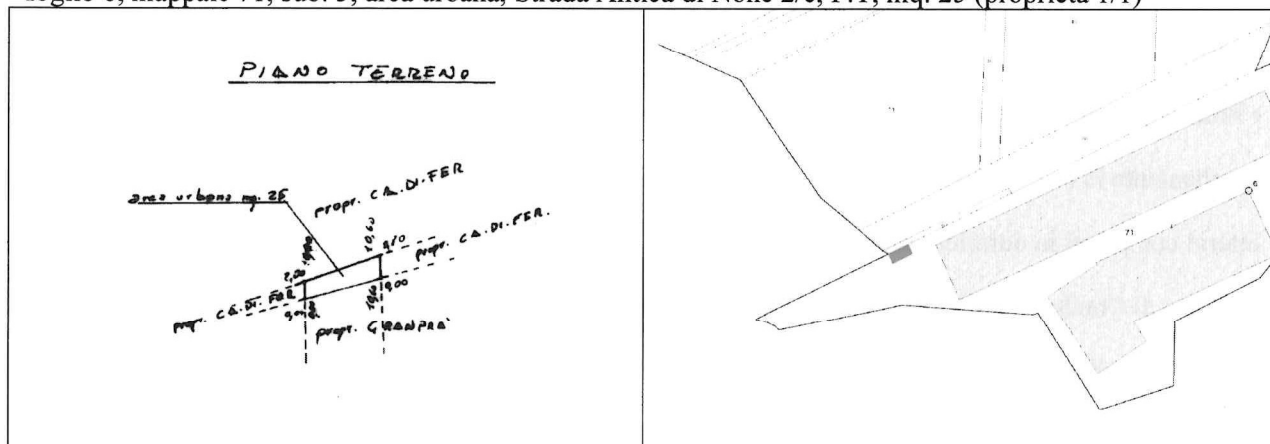
- foglio 6, mappale 71, sub. 2, area urbana, Strada Antica di Nove 2/c, P.T, mq. 33 (proprietà 1/1)



N.B. La rappresentazione grafica in verde sull'estratto di mappa è puramente indicativa e non precisa per quanto riguarda le dimensioni.



- foglio 6, mappale 71, sub. 3, area urbana, Strada Antica di None 2/c, P.T, mq. 25 (proprietà 1/1)



N.B. La rappresentazione grafica in verde sull'estratto di mappa è puramente indicativa e non precisa per quanto riguarda le dimensioni.

Situazione comunale e urbanistica

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 Condonò 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 Condonò 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, risutano complete



di tutti i documenti richiesti.

Situazione ipotecaria

Di seguito si riportano le risultanze della ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Torino 2:

Conservatoria RR.II. di Torino 2

1. Tiriremi S.R.L. *** Con sede in Milano (MI) Codice fiscale 09663400159 *

2. Tiriremi 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 Quaglinò 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 Quaglinò 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 Quaglinò 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 avvenuta in data 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 - Quaglinò 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.

28. trascrizione contro del 08/09/2022 - Registro Particolare 29093 Registro Generale 39835 -Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 19/2020 del 17/06/2021 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo - Immobili siti in Orbassano(TO)

29. trascrizione contro del 05/08/2024 - Registro Particolare 26526 Registro Generale 35063 - Pubblico ufficiale Tosi Andrea Repertorio 57684/35011 del 29/07/2024 - atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso- Immobili siti in Orbassano(TO) - soggetto cedente

30. trascrizione contro del 07/08/2024 - Registro Particolare 26961 Registro Generale 35626 - Pubblico ufficiale Tosi Andrea Repertorio 57712/35029 del 02/08/2024 - atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso- Immobili siti in Orbassano(TO) - soggetto cedente

31. trascrizione contro del 09/10/2024 - Registro Particolare 30958 Registro Generale 41083 - Pubblico ufficiale Tosi Andrea Repertorio 57770/35063 del 11/09/2024 - atto tra vivi - cessione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Orbassano(TO) - soggetto cedente



Descrizione cespiti**Orbassano (TO), Strada Torino n. 49**

Consistenza

| | |
|---|-----------|
| 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 mappale 390 sub. 3 | |
| Stabilimento industriale / uffici / magazzini | mq. 2.730 |
| Cortile esclusivo | mq. 780 |
| Foglio 9 mapp. 71 sub. 43 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 1.528 |
| Foglio 9 mapp. 71 sub. 46 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 14 |
| Foglio 9 mapp. 71 sub. 48 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 193 |
| Foglio 9 mapp. 71 sub. 50 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 81 |
| Foglio 9 mappale 281 sub. 165 | |
| Cabina Enel | mq. 64 |
| Foglio 6 mappale 71 sub. 2 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 33 |
| Foglio 6 mappale 71 sub. 3 | |



| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Area urbana (F/1) | mq. 25 |
| Foglio 9 mappale 71 sub. 61 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 2.086 |
| Foglio 9 mapp. 71 sub. 65 | |
| Tettoia h. 5.00 | mq. 65 |
| Cortile | mq. 350 |
| Foglio 9 mappale 390 sub. 11 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 1.558 |
| Foglio 9 mappale 390 sub. 12 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 65 |
| Foglio 9 mappale 390 sub. 16 | |
| Area urbana (F/1) | mq. 365 |

Descrizione tecnica

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 strutturain c.a. gettato in opera e con struttura ed orditura in ferro.

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

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

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.

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 di pronto realizzo stante la particolarità della stima, si sono analizzati tutte le criticità positive e negative, che costituiscono i cespiti oggetto di stima.

Destinazione ubanistica 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, cuniculi, 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 sanatoria 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 fratti, 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.

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 esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza 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:

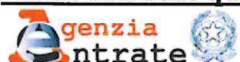
- **valore di mercato** per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);
- **valore di realizzo** per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (OMI)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TORINO

Comune: ORBASSANO

Fascia/zona: Suburbana/INDUSTRIALE%20STRADA%20PROVINCIALE%20ORBASSANO%20TO

Codice zona: E2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | Normale | 270 | 540 | L | 2 | 4 | L |
| Laboratori | Normale | 410 | 820 | L | 2,8 | 5,6 | L |

| Agenzia | Ubicazione | Locali | Stato | Prezzo | Superficie | €/mq |
|----------------|---------------------------------|--------|----------|----------------|------------|----------|
| Soluzione NPL | Orbassano Via F. Coppi n. 5 | 1 | Discreto | € 1.454.625,00 | mq 5.425 | € 268,00 |
| Imm.re D’Este | Orbassano Strada Antica di None | 3 | Discreto | € 298.000,00 | mq 518 | € 575,00 |
| La Ginevra | Beinasco centro | 2 | Discreto | € 290.000,00 | mq 850 | € 341,00 |
| Be.Ca. sas | Beinasco Via Risorgimento | 5+ | Buono | € 2.600.000,00 | mq 5.600 | € 464,00 |
| Maison D’Elite | Beinasco Via Lose | 5+ | Discreto | € 390.000,00 | mq 1.334 | € 292,00 |
| | | | | Prezzo medio | | € 388,00 |

Considerazioni finali

I cespiti in sono stati valorizzati in base al criterio del valore comparativo ovvero di mercato, tenuto conto dello stato di manutenzione degli immobili e dei costi di adeguamento e ripristino, trattandosi di un sito originariamente utilizzato per la produzione di componenti automotive.



In particolare le incidenze di adeguamento sono relative al ripristino dell'impiantistica alla sistemazione della pavimentazione in cui sono oggi presenti fondazioni originariamente a supporto di grossi impianti per lo stampaggio.

Valutazione beni immobili

Stima per il concordato omologato Triremi s.r.l.

| destinazione | piano | superficie | | coeff. dest. | coeff. vetustà | Valore €/mq. | valore totale | Riparto costi | | Valutazione totale per lotto |
|--|-------|------------|------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|---------------|------------------------------|
| LOTTO 6 | | | | | | | | | | |
| Lotto 6.1 | | | | | | | | | | |
| industriale sub. 14 | T | mq. | 1560 | 1 | 0,8 | € 304,00 | € 474.240,00 | 31,07% | -€ 120.562,30 | € 353.677,70 |
| uffici bagni sub. 14 | T | mq. | 114 | 1 | 0,8 | € 304,00 | € 34.656,00 | 2,27% | -€ 8.810,32 | € 25.845,68 |
| | | | | | | | | | | € 379.523,38 |
| Lotto 6.2 | | | | | | | | | | |
| industriale sub. 15 | T | mq. | 840 | 1 | 0,8 | € 304,00 | € 255.360,00 | 16,73% | -€ 64.918,16 | € 190.441,84 |
| uffici sub. 15 | T | mq. | 200 | 1 | 0,8 | € 304,00 | € 60.800,00 | 3,98% | -€ 15.456,70 | € 45.343,30 |
| corte esclusiva sub. 15 | T | mq. | 37 | 0,2 | 0,7 | € 53,20 | € 1.968,40 | 0,13% | -€ 500,41 | € 1.467,99 |
| | | | | | | | | | | € 237.253,12 |
| Lotto 6.3 | | | | | | | | | | |
| industriale mapp. 390 sub. 3 | T | mq. | 2400 | 1 | 0,7 | € 266,00 | € 638.400,00 | 41,83% | -€ 162.295,40 | € 476.104,60 |
| palazzina uffici mapp. 390 sub. 3 | T | mq. | 200 | 1 | 0,8 | € 304,00 | € 60.800,00 | 3,98% | -€ 15.456,70 | € 45.343,30 |
| | | | | | | | | | | € 521.447,89 |
| Totale lotto 6 | | | | | | | € 1.526.224,40 | | -€ 388.000,00 | € 1.138.224,40 |
| Dettaglio osti per la regolarizzazione edilizia | | | | | | | | | | |
| Costi per regolarizzazione edilizia presentazione pratica SCIA in sanatoria | | | | | | | | | | |
| - oblazione - importo previsto, salvo conguagli del Comune | | | | | | | -€ 3.000,00 | | | |
| - oneri secondari e contributo costo di costruzione | | | | | | | -€ 20.000,00 | | | |
| - costi di presentazione della pratica e relazione strutturale | | | | | | | -€ 15.000,00 | | | |
| - opere murarie per suddividere fisicamente internamente i subalterni | | | | | | | -€ 50.000,00 | | | |
| - 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 | | | | | | | -€ 388.000,00 | | | |
| Complessivamente Lotto 6 | | | | | | | € 1.138.224,40 | | | |

Le aree identificate al fg. 9, mapp. 71, subalterni 43, 46, 48, 50, 61, 65, fg. 9, mapp. 390, subalterni 11, 12 e 16, sono parti comuni non hanno pertanto valore commerciale.



La cabina ENEL identificata al foglio 9, mappale 281, sub. 165, Cat. D/1, è da considerarsi parte comune non ha quindi valore commerciale.

Per quanto riguarda le aree identificate al fg. 6, mapp. 71, subalterni 2 e 3, si precisa che trattasi di porzioni di terreno che fanno parte di un comprensorio immobiliare esterno alla lottizzazione effettuata dalla società Triremi/Rostro e di fatto pertinenziali a beni di altre società, trattandosi di aree cortilizie intercluse quest'ultime non hanno valore commerciale.

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

Milano, 23 aprile 2025


Geom Luca Mutti

The image shows a circular blue ink stamp of the 'Ordine dei Geometri della Provincia di Milano'. The stamp contains the text 'ORDINE DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO' around the perimeter and 'N. 3242' in the center. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

