

Febbraio 2023



ESEDRA

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILI ESEDRA – Cantù, Vighizzolo Via Tagliamento 7

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Ervin Shehu, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Pavia n°2189, con studio professionale in Dorno (PV) Via Vittorio Veneto 119, C.F SHHRVN74A31Z100X è stato incaricato dal dott. Fabio Maria Palmieri in qualità di Commissario Liquidatore per la liquidazione coatta amministrativa della Soc. Coop. "ESEDRA" - società cooperativa sociale in liquidazione, con sede in Cantù (Co) - D.M. del 10/02/2017, di redigere una rivalutazione del valore dedotta nella perizia, già redatta nel 2017, per la valutazione immobiliare relativamente alla porzione immobiliare ad uso laboratorio uffici e relativa area pertinenziale sita nel Comune di Cantù frazione Vighizzolo Via Tagliamento 7.

Pertanto si richiama qui sotto la perizia già svolta nel 2017 dal sottoscritto e visto il subentrare di nuovi fattori sul mercato e di nuove esigenze e caratteristiche costruttive edilizie e funzionali si daranno dei fattori correttivi per determinare un valore più prossimo possibile al mercato attuale.

Il fabbricato venne acquistato da ESEDRA (Cooperativa sociale di solidarietà a responsabilità limitata) rappresentata da Roberto Pontiggia, con sede a Cantù proprietario dal 01/03/2000 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Piercarlo Colnaghi in Cantù in data 01/03/2000 ai nn. Rep. 34.331 RC 11.258 registrato a Cantù in data 16/03/2000 ai nn. 623 Serie 1V

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

trascritto a Como in data 20/03/2000 ai nn. Gen 5511 Part 3814.

Parte venditrice ELETTROFILI spa con sede legale in Cantù Via Brianza 42

rappresentata dal suo consigliere delegato Paolo Grassi, proprietario dal

15/07/1999 al 01/03/2000 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio

Piercarlo Colnaghi in Cantù in data 15/07/1999 ai nn. 32995/10406 registrato

a Cantù in data 26/07/1999 al n. 1479

trascritto a Como in data 23/07/1999 ai nn. 15989/10795.

Precedente proprietario: FIME LEASING SpA con sede a Napoli proprietario

dal 07/09/1992 al 15/07/1999 in forza di atto di compravendita a firma di

Notaio Achille Cornelio in Como in data 28/09/2015 al n. 44064

La proprietà come identificata nell'atto di compravendita, risultava individuata

nelle mappe e nei registri censuari del Comune di Cantù al Foglio 18

Mappale 21998 Subalterno 701 Piano T-1, categoria D/1, RCL 14.000.000

(quattordicimilioni) con diritto al bene comune non censibile , di cui al

mappale 2203 sub.701 , Via Tagliamento. Detto bene comune non

censibile, a censirsi anche in Catasto Terreni in forza del frazionamento con

il mappale 22003 (ventiduemilazerotre) ex 2473/f di mq 100 (cento),

identifica l'area di ingresso, che sarà in comune con la sola unità immobiliare

al mappale 22002 sub701.

A seguito di variazioni catastali documentate nelle visure storiche in allegato

conseguenti a variazioni dovute a lavori eseguiti, a variazione della rendita e

divisione in due mappali: il bene viene identificato al Foglio 18 Mappale

21998 Subalterno 704 (capannone e palazzina uffici) Subalterno 705

impianto a energia rinnovabile fotovoltaico.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

(Estratti catastali ALLEGATO 1)

- CATASTO FABBRICATI

intestazione: ESEDRA COOPERATIVA SOCIALE DI SOLIDARIETÀ A

RESPONSABILITÀ LIMITATA

foglio 18 mappale 21998 subalterno 704, categoria D/1, posto al piano T-1

rendita: €14.110,00.

Coerenze: A nord mapp. 21999 e mapp. 22001; ad est mapp. 22002 sub

701, mapp. 22003 sub 701 (bene comune non censibile) mapp. 12777; a sud

mapp.12775; ad ovest roggia.

Accesso: da Via Tagliamento attraverso l'area d'ingresso al mapp. 22003 sub

701 di N.C.E.U. e mapp. 22003 di Catasto Terreni.

- CATASTO FABBRICATI (Impianti Fotovoltaici)

intestato a ESEDRA COOPERATIVA SOCIALE DI SOLIDARIETÀ A

RESPONSABILITÀ LIMITATA

foglio 18 mappale 21998 subalterno 705, categoria D/1 - rendita: € 3.300,00.

Coerenze: A nord mapp. 21999 e mapp. 22001; ad est mapp. 22002 sub

701, mapp. 22003 sub 701 (bene comune non censibile) mapp. 12777; a sud

mapp. 12775; ad ovest roggia. Accesso: da Via Tagliamento attraverso l'area

d'ingresso al mapp. 22003 sub 701 di N.C.E.U. e mapp. 22003 di Catasto

Terreni

- CATASTO TERRENI:

intestazione ENTE COMUNE NON CENSIBILE foglio 9 mapp 22003

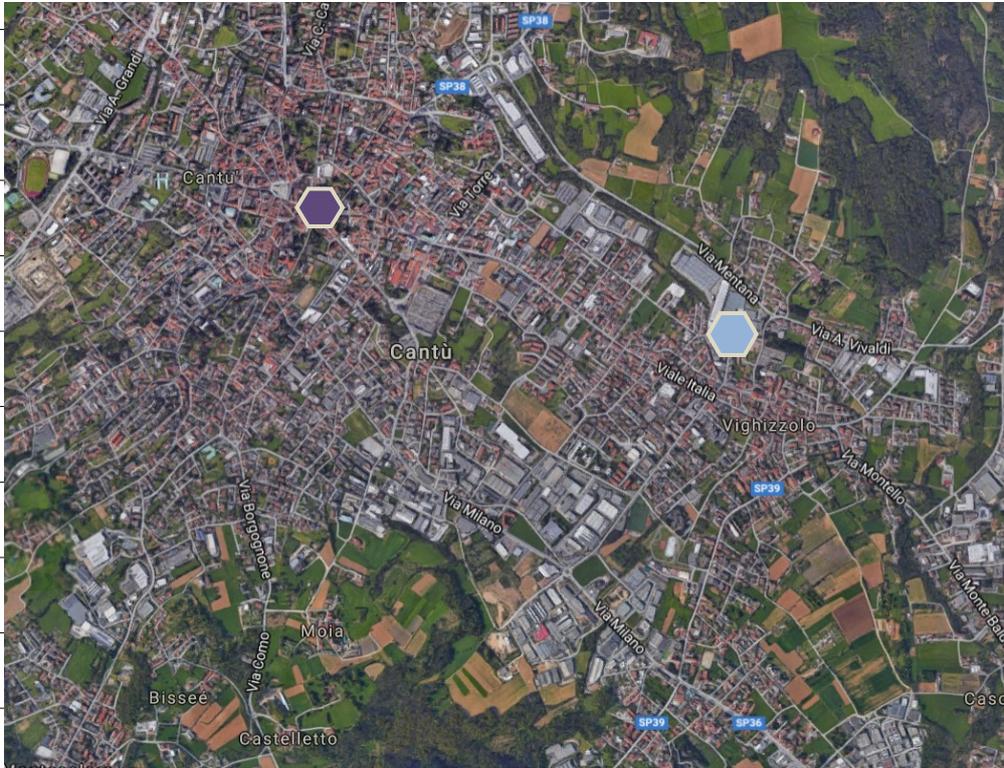
consistenza 1 are e mapp 21998 intestazione Ente Urbano

LOCALIZZAZIONE

Cantù centro



Vighizzolo Via Tagliamento 7



L'immobile è sito in Vighizzolo che fa parte del comune di Cantù, in provincia di Como, nella regione Lombardia.

La frazione o località di Vighizzolo dista 1,58 chilometri dal medesimo comune di Cantù di cui fa parte.

Dati sintetici Comune di Cantù¹:

Abitanti	38.978	Superficie comune	23,18kmq
Abitazioni	13.238	Mq medi abitazioni	94,98 mq
Quotazione media	€ 1778/mq	Prezzi di richiesta	- 3% annuo

¹ Fonte Borsino immobiliare quotazioni Cantù 2017

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

Edilizia rilasciata in data 14/10/1999- n. prot. 14698

P.E. n. 31/00 per lavori di ristrutturazione e diversa distribuzione interna

intestata a ESEDRA Coop. Soc. di Solid. a r.l. presentata in data 24/01/2001-

n. prot. 1654 l'Agibilità è stata rilasciata in data 11/03/2002

P.E. n. 397/09 per lavori di Manutenzione straordinaria e ampliamento S.l.p.

intestata a ESEDRA Coop. Soc. Solid. a r.l. Denuncia Inizio Attività (Testo

unico) presentata in data 16/12/2009

P.E. n. 273/09 e successive varianti per lavori di Manutenzione straordinaria

e installazione impianti fotovoltaici intestata a ESEDRA Coop. Soc. Solid. a

r.l. Denuncia Inizio Attività (Testo unico) presentata in data 14/08/2009

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Iscrizioni:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 20/03/2000 - Registro Particolare 1475

Registro Generale 5513 Pubblico ufficiale COLNAGHI PIERCARLO

Repertorio 34333 del 01/03/2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO Immobili siti in CANTU’(CO) Comunicazione n. 806 del 10/03/2015

di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/03/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 07/04/2015.

2. ISCRIZIONE CONTRO del 24/11/2009 - Registro Particolare 7041

Registro Generale 33139 Pubblico ufficiale COLNAGHI PIERCARLO

Repertorio 54592/24567 del 05/11/2009

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

APERTURA DI CREDITO Immobili siti in CANTU'(CO) - Importo ipoteca €

700.000,00, importo capitale € 500.000,00 - A favore Soggetto n. 1 - CASSA

RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' BANCA DI CREDITO - SOCIETÀ

COOPERATIVA Sede CANTU' (CO) Codice fiscale 00196950133.

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1

Comune B639 A - CANTU' (CO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 21988 sub. —

Natura T - TERRENO Consistenza 27 are 44 centiare

Immobile n. 2

Comune B639 - CANTU' (CO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CAN Foglio 18 Particella 21988 sub. 701

Natura D1 - OPIFICI

Indirizzo VIA TAGLIAMENTO - N. civico S.N. Piano T

3. ISCRIZIONE CONTRO del 01/04/2015 - Registro Particolare 1113

Registro Generale 7125 Pubblico ufficiale POZZI PAOLA Repertorio

8049/3053 del 31/03/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in CANTU'(CO) -

Importo ipoteca € 1.500.000,00, importo capitale € 750.000,00 - A favore

Soggetto n. 1 - CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CANTU' BANCA DI

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

CREDITO - SOCIETÀ COOPERATIVA Sede CANTU' (CO) Codice fiscale

00196950133.

Unità negoziale 1:

Immobile n. 1

Comune B639 - CANTU' (CO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CAN Foglio 18 Particella 21988 sub. 703

Natura D1 - OPIFICI

Indirizzo VIA TAGLIAMENTO - N. civico 7 - Piano T 1

Unità negoziale 2:

Immobile n. 1

Comune B639 A - CANTU' (CO)

Catasto TERRENI

Foglio 9 Particella 22003 sub. —

Natura T - TERRENO Consistenza 1 are

Immobile n. 2

Comune B639 - CANTU' (CO)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana CAN Foglio 18 Particella 22003 sub. 701

Natura E - Ente Comune

Indirizzo VIA TAGLIAMENTO - N. civico S.N. Piano T

Pignoramenti: Nessuna

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso:

come riportato nell'Atto di compravendita l'immobile: *“ha diritto al bene comune non censibile di cui al mappale 22003 subalterno 701, Via Tagliamento s.n.c., piano terra; detto bene comune non censibile, a censirsi anche in catasto terreni in forza del sopracitato frazionamento col mappale 22003 di mq. 100, identifica l'area di ingresso, che sarà in comune con la sola unità immobiliare al mapp. 22002 sub. 701; l'utilizzo di tale area sarà disciplinato dal regolamento che approvato dalle parti e da loro sottoscritto con me Notaio, con l'unità planimetria, trovasi allegato all'atto a mio rogito in data 16 febbraio 2000 n.34225/11200 di rep., sotto le lettere 'c e d'. In particolare si richiamano i patti speciali, sotto citati:*

a) la società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara, e la società acquirente, come sopra rappresentata, prende atto, che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in contratto e gravato da vincoli a favore del comune di Cantù di cui agli atti 14 giugno 1984 al n. 52163 di repertorio Dott. Giuseppe Manfredi, registrato a Cantù il 21 giugno 1984 al n. 769 e trascritto a Como il 22 giugno 1984 ai nn. 9308/7251; - 24 aprile 1992 al n. 43584 di repertorio, dottor Achille Cornelio, registrato a Como il 30 aprile 1992 al n. 645 serie 2 e trascritto a Como il 13 maggio 1992 ai nn. 10569/7251.

b) la società venditrice da atto che lungo il confine di levante in coerenza dei mappali 20344 (ex 2473/b) et 12774, è stata abbandonata una striscia

di terreno della costante larghezza di ml. 4,50 che, unita ad analoga striscia abbandonata dai frontisti, ha formato la nuova strada di accesso larga metri nove, le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelle della sottostante fognatura sono ripartite fra gli aventi diritto al passo in proporzione alla superficie delle rispettive proprietà servite; la nuova strada prosegue con andamento rettilineo verso il lato di tramontana per congiungersi con la Via Anglieri.

c) a seguito della presente vendita, il compendio immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare compravenduta risulta assoggettato al regime condominiale di cui agli articoli 1117 del C.C.

d) in conseguenza dell'allargamento della sede stradale di Via Anglieri, parte dell'area su cui insiste il complesso in parola è stata occupata dalla via Anglieri stessa." con l'atto A. Cornelio in data 24 aprile 1992 n. 43584 di rep., sopracitato, era stata prevista per tutte le unità immobiliari dell'intero complesso la facoltà di utilizzare l'area di pertinenza quale parcheggio comune;

in seguito alla vendita a mio rogito in data 16 febbraio 2000 n.34.225 di rep. ed a questa vendita, tale facoltà è da ritenersi decaduta, in quanto ogni unità immobiliare del complesso avrà una sua esclusiva area di pertinenza ad uso parcheggio.

Viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare qui venduta ed a carico dell'area al mappale 21999 di residua proprietà della parte venditrice, da esercitarsi esclusivamente

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

quando l'accesso all'unita immobiliare qui venduta sarà impedito da Via

Tagliamento, in seguito allo svolgimento del mercato rionale o da altra

manifestazione. Le spese di manutenzione dell'area gravata da servitù

saranno a carico esclusivo del proprietario del fondo servente, salvo i

danni diretti causati dal titolare del fondo dominante nell'esercizio di

tale servitù.”

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Conformità urbanistico edilizia

Conformità catastale:

- L'intero capannone risulta correttamente inserito in mappa; si riscontrano
alcune imprecisioni di tipo grafico sia in mappa che nell'elaborato
planimetrico per quanto riguarda la delimitazione della strada.

VERIFICHE URBANISTICHE

Estratti all'ALLEGATO 2

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Cantù fa riferimento, per tutti
i documenti che lo compongono, ad atti depositati ed efficaci a seguito di
pubblicazione dell'avviso e della loro approvazione definitiva su BURL del
09/07/2014 in riferimento alla delibera di consiglio comunale n.5 del
31/01/14.

L'area è identificata nel tessuto urbano produttivo consolidato esistente.

Nelle immediate vicinanze sono mappate stazioni radio attive.

L'area ad oggetto ricade parzialmente nel perimetro del centro edificato di
Vighizzolo regolamentato dall'art. 18 legge 865/71.

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

Non rientra negli ambiti caratterizzati da sensibilità paesistica.

È identificato negli ambiti industriali, artigianali, commerciali e direzionali e
come tipologia di immobile nei fabbricati produttivi.

L'area è interessata dalla Fascia di rispetto 1 di corso d'acqua appartenente
al reticolo idrico minore, in tratto non tombinato. Normato dalle N.T.A. dello
studio del reticolo minore del comune di Cantù.

L'area, prevalentemente in classe di fattibilità 1, è in parte identificata con
Classe di fattibilità 3, Fattibilità con consistenti limitazioni, normato dalle
N.T.A. dello studio geologico comunale, art.7.

Norme tecniche ed indici: ART. 8.1.8 Ambiti Industriali, Artigianali,
Commerciali e Direzionali

Descrizione: Sono ambiti caratterizzati dalla prevalente presenza di edifici a
funzione produttiva, artigianale, commerciale e direzionale, comprese le aree
di pertinenza e destinati a consolidare e sviluppare le funzioni presenti e
consentite.

Edificazione:

SLP - liberamente sviluppabile entro la sagoma del fabbricato in funzione
delle esigenze dell'attività produttiva, nel rispetto delle norme di igiene e
sicurezza;

Rapporto di copertura: pari al 65% dell'area oggetto d'intervento;

Superficie a verde SVP: 15% dell'area oggetto d'intervento;

Indice di fabbricabilità: è il rapporto tra la SLP e l'area oggetto d'intervento;

Altezza: m 15,00

Distanze

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

Df: m 10,00

Dc: m 5,00

Ds: m 5,00

Destinazioni d'uso ammesse: UR, UA, UC/3 UC/4. È sempre ammessa la
riconversione all'uso residenziale di edifici produttivi o artigianali dismessi o
in disuso inseriti in contesti a prevalente funzione residenziale.

Nota:

UR = uso residenziale

UA = uso agricolo

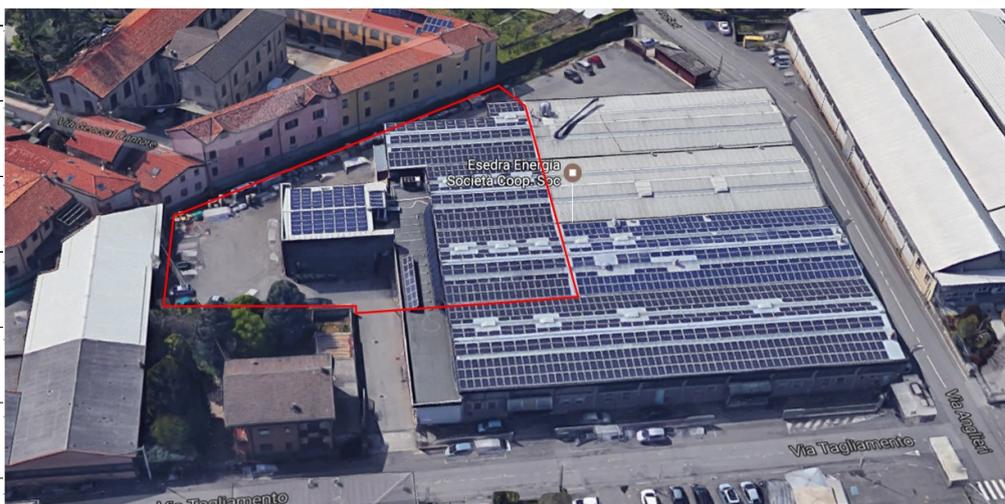
UC/3 = grande struttura di vendita

UC/4 = centro commerciale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Documentazione fotografica all'ALLEGATO 3

— Individuazione fotografica dell'immobile e dell'area di pertinenza



Trattasi della piena proprietà di parte di comparto industriale costituito da
capannoni industriali con struttura in c.a. prefabbricata e annessa palazzina

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

uffici realizzata in opera. La costruzione primitiva a partire dal1973 è stata
oggetto di interventi successivi di ristrutturazione e inserimento di impianti ad
energia rinnovabile rispettivamente negli anni 2000 e 2009. L'edificio
corrispondente al perimetro contornato in colore rosso dell'immagine sopra
riportata, risulta composto da due differenti porzioni di fabbricato costruite a
quota +1m rispetto al piano di campagna. La porzione relativa ai laboratori
presenta caratteri e spazialità caratteristiche dei capannoni industriali
(altezza m.4,50) e copertura, per ciascuna campata, a doppia falda inclinata.
La struttura portante è del tipo intelaiato in cemento armato prefabbricato
costituita da pilastri su plinti isolati di fondazione, travi prefabbricate a doppia
pendenza in c.a.p. con copertura in lastre piane nervate appoggiate su
travetti in cemento e sormontati da manto in pannelli di lamiera coibentata.
Sulle coperture inclinate, ad esclusione delle zone d'ombra, sono montati
pannelli fotovoltaici. L'acqua meteorica proveniente dalle falde di copertura è
raccolta in pluviali a sezione quadrata in pvc. Tutti i tamponamenti laterali
sono realizzati in blocchi di calcestruzzo a vista senza alcun tipo di materiale
isolante. L'illuminazione e l'areazione interna sono garantiti da nastri di
finestre in u-glass parzialmente apribili e inserti zenitali trasparenti in vetro
retato nella parte sommitale, alternati ad evacuatori di fumi automatici. La
pavimentazione della zona laboratorio è in battuto di cemento.
Il riscaldamento è realizzato mediante aerotermi circolari a soffitto collegati
alla centrale termica dislocata esternamente al capannone con il locale
compressori.

Note sulle condizioni complessive (capannone con laboratori):

Il capannone si presenta nel complesso in buone condizioni di conservazione per quanto riguarda le strutture portanti e di copertura; la totale assenza di isolamento lungo i tamponamenti delle pareti perimetrali rende particolarmente oneroso il riscaldamento dei locali.

Alla struttura principale si affianca una struttura destinata ai servizi con altezza interna di m.3,00 e copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa; la struttura portante è intelaiata in cemento armato, al suo interno sono dislocati gli spogliatoi per il personale e i relativi servizi igienici oltre ad un locale per attività sociali/ufficio. Sulla copertura piana sono montati una serie di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria i quali però non sono collegati ad alcun impianto ovvero l'impianto (centralina, circolatori e serbatoi di accumulo) è stato rimosso. L'estensione dei pannelli è comunque sovradimensionata rispetto al fabbisogno di acqua calda sanitaria dei servizi presenti. Sulla copertura sono posti anche una pompa di calore, a servizio degli uffici, la sua centrale termica e una fascia di pannelli fotovoltaici utilizzata per il testaggio degli inverter. Gli ambienti di questo corpo di fabbrica hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle.

La palazzina uffici, direttamente collegata al capannone ad uso laboratori e alla parte servizi, è distribuita su due piani. Il piano terra è reso accessibile da una rampa di ingresso che immette in un locale ad uso reception a sua volta collegata a due zone disimpegno, l'una verso la zona produttiva e/o di stoccaggio, l'altra verso uffici, servizi e un locale attrezzato per attività di formazione. Dietro la reception che consente il controllo degli accessi interni a tutti gli ambienti del complesso, una scala a doppia rampa porta al piano

primo con altri uffici e locali di sgombero. Da qui si accede alla copertura
piana e a tutti gli impianti ad energia rinnovabili presenti e descritti in
apposita sezione della presente perizia di valutazione. La palazzina uffici ha
struttura portante costituita da una struttura intelaiata in c.a. prefabbricato e
tamponamenti laterali a ponente in blocchi di cls, mentre sul fronte ingresso,
lato est, presenta una facciata ventilata con doppia "pelle". Il fronte
meridionale ampiamente vetrato presenta un rivestimento a lamelle in legno
con mera funzione estetica, mentre sono presenti schermature scorrevoli
esterne opache grigie che evitano l'irraggiamento estivo. I serramenti sono in
alluminio con vetrocamera e taglio termico. I pavimenti e i rivestimenti sono
in gres porcellanato. Tutti gli ambienti presentano controsoffittature
ispezionabili in cartongesso e sono riscaldati e raffrescati con
ventilconvettori. Sulla copertura sono posizionati altri pannelli fotovoltaici
costituenti impianto a sé stante denominato "impianto piccolo" (vedi
descrizione parte impianti).

Note sulle condizioni complessive (palazzina uffici):

pur presentandosi all'interno in buone condizioni, l'esterno risente di totale
assenza di manutenzione che annulla la validità estetica dell'impatto
architettonico che caratterizza il blocco uffici. La consistenza degli interventi
sulle murature perimetrali non costituisce intervento sufficiente a garantire un
reale ed efficiente risparmio energetico.

ACCESSI



Il comparto industriale si trova in posizione arretrata rispetto alla Via Tagliamento, strada sede di mercato rionale nella mattinata di mercoledì dove viene interdetto il transito sulla via.

Ingresso al comparto da Via Anglieri 9 consentito per la mattinata del mercoledì.



(Servitù di passo pedonale e carraio registrata nell'atto di compravendita a carico dell'area al mappale 21999 "da esercitarsi esclusivamente quando l'accesso all'unità immobiliare qui venduta sarà impedito da Via Tagliamento in seguito allo svolgimento del mercato rionale o da altra manifestazione")

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI

Al fine della valutazione della consistenza degli immobili da peritare si è calcolata la Superficie Commerciale Vendibile (SCV) basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Il metodo utilizzato rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Si riportano di seguito gli schemi grafici di riferimento a individuazione delle due diverse macrozone con relative pertinenze e le tabelle riepilogative dei calcoli della "superficie commerciale" (redatti secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate. Fonte: Borsino immobiliare)

TABELLA DI CALCOLO

Superficie Commerciale Vendibile - Capannone industriale

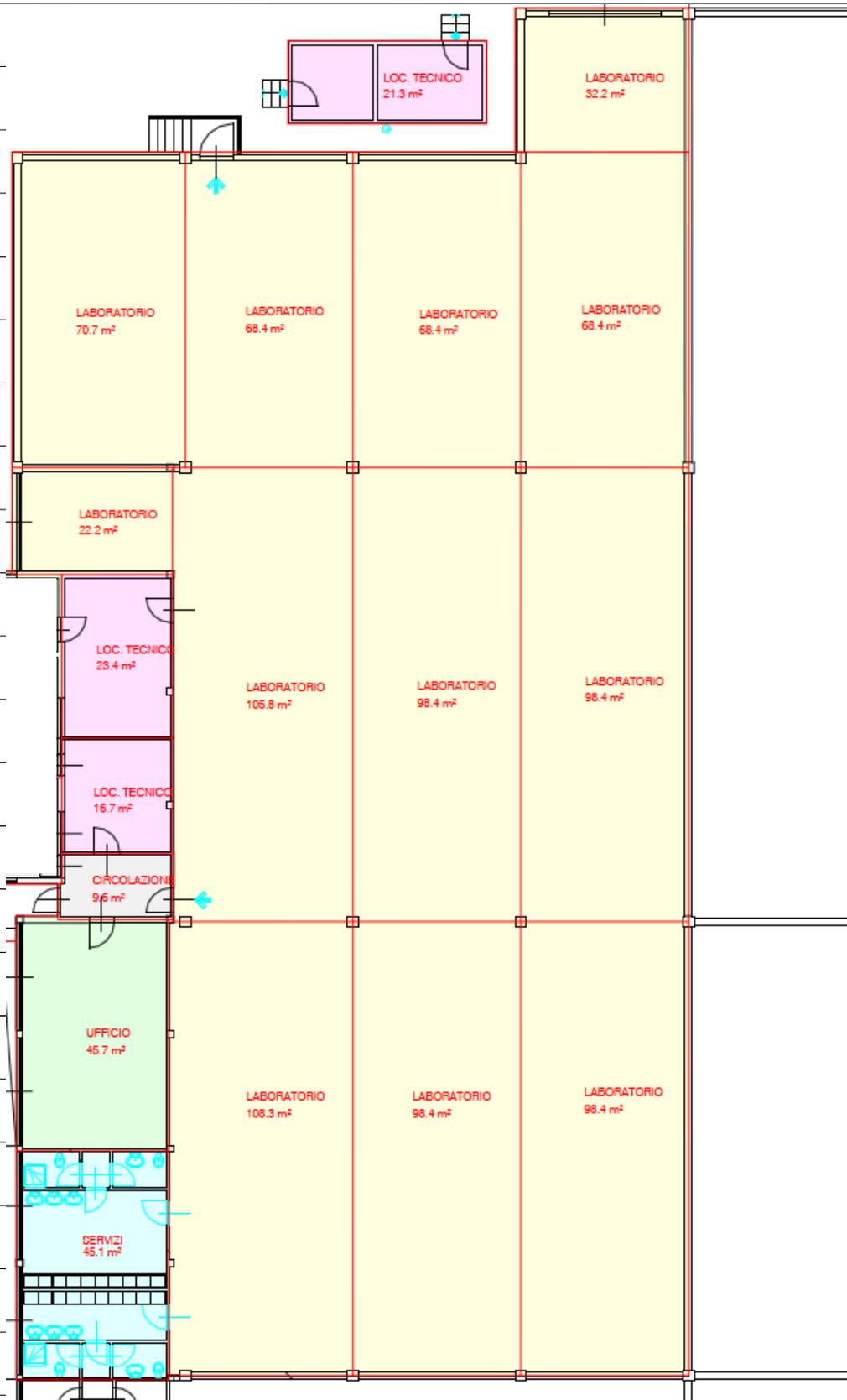
CAPANNONE INDUSTRIALE	SUP. LORDA mq	INCIDENZA %	S. C. V. mq	ANNOTAZIONI
LABORATORI	936,00	100,00	936,00	Completo di sevizi e spogliatoi
LOC. TECNICI	61,40	35,00	21,49	Collegati a dei vani principali
UFFICIO	55,30	120,00	66,36	Di pertinenza al laboratorio, interno al capannone
TOT. PARZIALE	1.052,70		1.023,85	
AREA ESTERNA	544,60	20,00	108,92	Spazio di manovra e posti auto scoperti
CIRCOLAZIONE	219,00	15,00	32,85	Strada di circolazione interna comune al 50%
AREE COMUNI	64,35	10,00	6,44	Ingresso condominiale con altre proprietà
TOT. PARZIALE	827,95		148,21	
TOTALE mq	1.880,65		1.172,06	

TABELLA DI CALCOLO

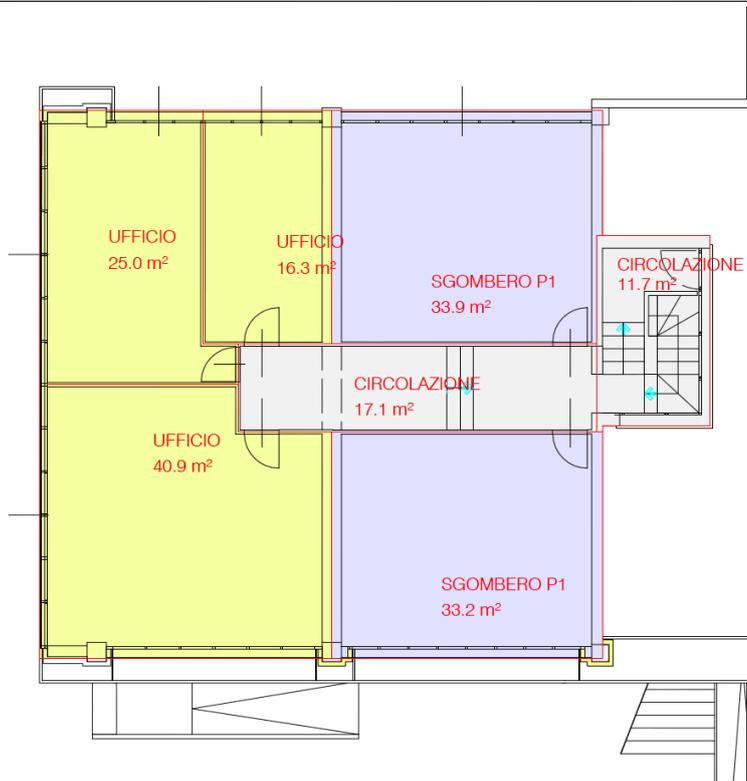
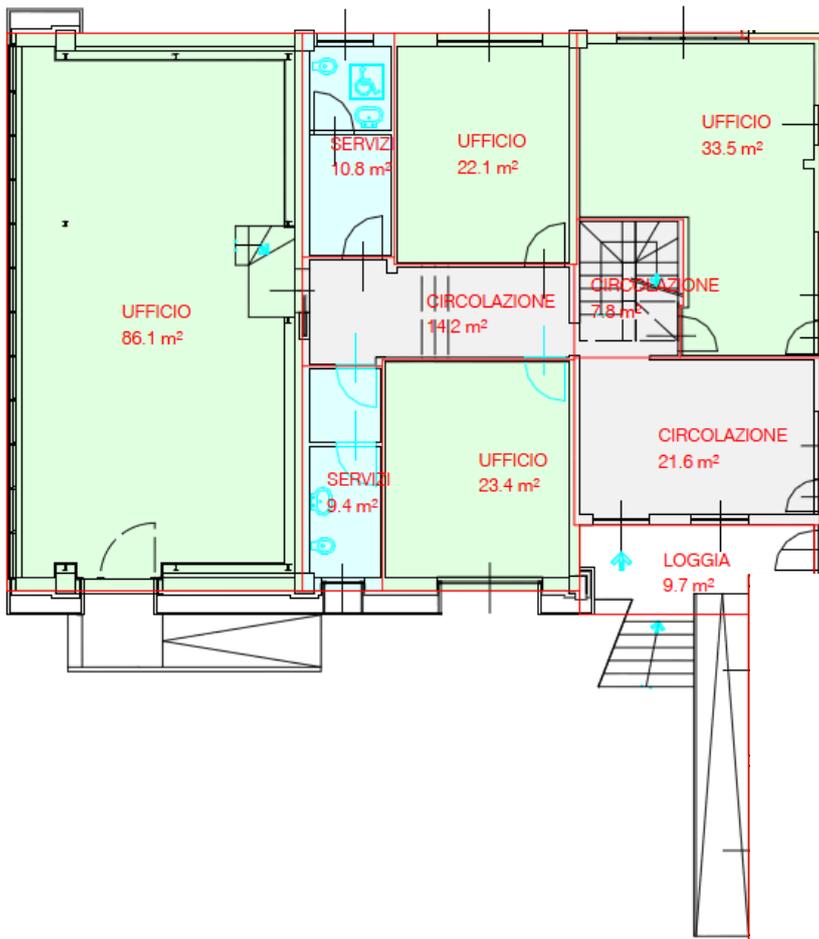
Superficie Commerciale Vendibile - Palazzina direzionale

PALAZZINA DIREZIONALE	SUP. LORDA mq	INCIDENZA %	S. C. V. mq	ANNOTAZIONI
UFFICI PT	228,90	100,00	228,90	Completo di reception, sevizi e collegamenti
UFFICI P1	111,00	100,00	111,00	Completo di sevizi e collegamenti
LOC.SGOMBERO	67,10	35,00	23,49	
LOGGIA	9,70	35,00	3,40	
TOT. PARZIALE	416,70		366,78	
AREA ESTERNA	273,90	20,00	54,78	Area di pertinenza esterna e posti auto scoperti
CIRCOLAZIONE	219,00	15,00	32,85	Strada di circolazione interna comune al 50%
AREE COMUNI	64,35	10,00	6,44	Ingresso condominiale con altre proprietà
TOT. PARZIALE	557,25		94,07	
TOTALE mq	973,95		460,85	

ZONA LABORATORI - CAPANNONE INDUSTRIALE

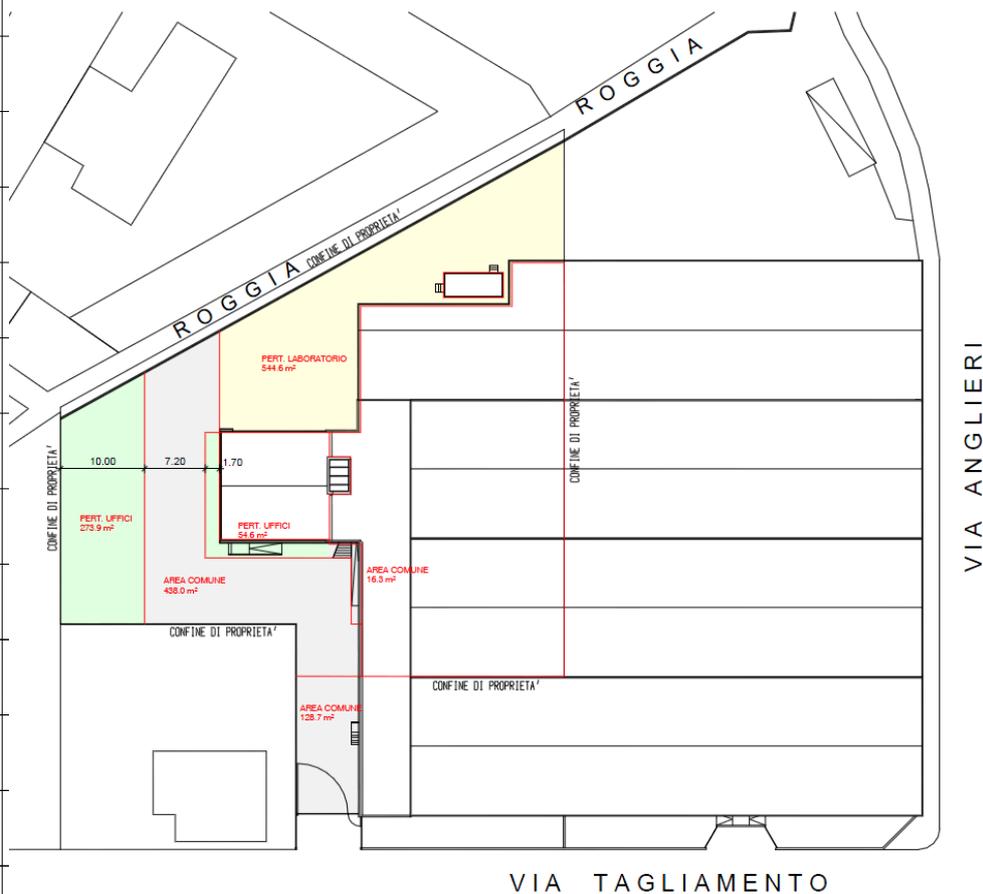


ZONA DIREZIONALE - PALAZZINA UFFICI PT-P1



AREE DI PERTINENZA E CIRCOLAZIONE DEL LOTTO

Le superfici di pertinenza delle aree esterne non frazionate vengono convenzionalmente suddivise per le due diverse destinazioni, calcolando l'area di circolazione e l'area d'accesso che ha altre servitù di passaggio al 50%.



-  area esterna di pertinenza della PALAZZINA UFFICI
-  area esterna di pertinenza della CAPANNONE INDUSTRIALE
-  area di circolazione e comune

VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILI

Criteri di stima:

La stima economica delle superfici commerciali viene eseguita sulla base di valori in comparazione tra loro reperiti attraverso organi ufficiali di riferimento nazionale che considerano l'andamento del mercato locale nel territorio di Cantù.

Dati presi a riferimento al mese di Maggio 2017:

- Borsino immobiliare - Comune di Cantù - Zona periferica
- OMI - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Comune di Cantù - Zona semicentrale

<u>CAPANNONE INDUSTRIALE</u>	VALORI MINIMI €/mq	VALORI MASSIMI €/mq
AGENZIA ENTRATE	450	800
BORSINO IMMOBILIARE	419	699

<u>PALAZZINA DIREZIONALE</u>	VALORI MINIMI €/mq	VALORI MASSIMI €/mq
AGENZIA ENTRATE	1.000	1.400
BORSINO IMMOBILIARE	932	1.304

I valori sopra riportati vengono parametrati e mediati attraverso le considerazioni effettuate sul bene immobile che sinteticamente possono essere così suddivise:

- caratteristiche posizionali estrinseche (ambientali e infrastrutturali accessibilità del lotto);

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

- caratteristiche costruttive/architettoniche (qualità edilizia e tipologia costruttiva)

- caratteristiche tecnologiche (climatizzazione e impianti)

Tra le caratteristiche estrinseche di carattere ambientale e infrastrutturale, bisogna considerare che la posizione del lotto non è direttamente collegata a vie di comunicazione di importanza maggiore che lo rendano agevolmente raggiungibile e poco interessato a situazione di traffico intenso. La statale 35 evidenziata nella cartina riportata alle pagine iniziali, non risulta ben collegata alle vie interne di Vighizzolo.

La posizione dell'immobile arretrata anche rispetto alla Via Tagliamento, non garantisce visibilità alle attività che vi si potranno insediare.

La qualità costruttiva del comparto, pur composta da due differenti tipologie di costruzioni industriali, risulta in entrambi i casi essere superata soprattutto in relazione alla totale assenza di isolamento verticale delle pareti perimetrali; caratteristica non riproponibile in caso di nuova realizzazione di capannone industriale.

Pur in presenza di impianti a energia rinnovabile con un risparmio evidente di CO₂ per l'ambiente, le caratteristiche intrinseche degli elementi che compongono la costruzione sono in netto contrasto con le attuali normative sul risparmio energetico, determinando costi di gestione (in caso di utilizzo come ambienti riscaldati o raffrescati) di notevole onere economico con le relative ripercussioni ambientali.

L'intervento di riqualificazione architettonica delle facciate della palazzina direzionale, consistito in un riquadrimento delle superfici vetrate presenti con

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

una struttura a lamelle sottili effetto brise soleil, data la scarsità degli
interventi di manutenzione effettuati nel corso degli anni dalla sua
installazione, sortisce l'effetto estetico contrario denunciando abbandono e
incuria nelle manutenzioni ordinarie delle finiture di facciata.

L'impianto solare termico installato con funzione dimostrativa e inizialmente
effettivamente utilizzato per la produzione di acqua calda sanitaria, nel
periodo ai maggiori regimi di attività produttiva, è attualmente privo del
collegamento agli impianti e non è in condizioni di svolgere la propria
funzione.

Andamento mercato immobiliare:

Questo insieme di caratteristiche contribuiscono all'effettivo deprezzamento
del valore immobiliare in considerazione anche del fatto che i valori unitari a
mq di superficie, rilevati da una indagine del mercato locale, risultano essere
inferiori ai minimi reperiti dall'osservatorio del mercato immobiliare
dell'Agenzia del Territorio, OMI, e del Borsino immobiliare sopra citati.

Senza ulteriormente tralasciare che, secondo la nota diffusa dalla
confederazione italiana sulla proprietà edilizia (1° marzo 2017): *"I dati
dell'Agenzia delle entrate dimostrano che il mercato immobiliare italiano è
ancora in crisi. Nel 2016, il numero delle compravendite è stato inferiore di
circa il 25 per cento (- 24,92%) rispetto al 2008, ultimo anno prima della crisi
economica mondiale, e di circa il 14 per cento (- 13,64%) rispetto al 2011
(con una punta del - 31% per il terziario), ultimo anno prima dell'inizio
della ipertassazione patrimoniale Imu-Tasi"*.

"Se poi si guarda ai valori, il quadro si aggrava ulteriormente. Le stime più

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
"ESEDRA – SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

*attendibili registrano un calo medio del 30 per cento solo a partire dal
2012, per non parlare dei milioni di immobili con valori azzerati per totale
incommerciabilità. Ed Eurostat ha appena certificato che l'Italia è l'unico
Paese europeo, a parte Cipro, in cui i prezzi sono scesi nel 2016"*

Date quindi le sopradescritte condizioni dell'immobile, considerata la vetustà
delle strutture e tutte le osservazioni sopra riportate, si è optato per effettuare
una media dei valori immobiliari minimi presi a riferimento, per poi effettuare
un ulteriore deprezzamento visto l'andamento del mercato locale.

Determinazione dei valori di mercato:

Le differenti funzioni, le caratteristiche interne dei locali e il confort
ambientale che hanno determinato la suddivisione della valutazione delle
superfici commerciali in due comparti, determinano anche la definizione di un
differente valore al mq rispettivamente della palazzina uffici e del
capannone/laboratorio.

Per quanto riguarda il comparto denominato Capannone con relative aree
pertinenziali come sopra individuato agli schemi grafici, presi i valori minimi di
mercato della tabella sopra riportata si è calcolato un valore medio
corrispondente ad € 434,5 €/mq che deprezzato di circa l'8% identifica il
valore finale di €400/mq (diconsi quattrocentoeuro al metro quadrato di
superficie commerciale)

Per quanto riguarda il comparto denominato Palazzina direzionale e spazi di
pertinenza come sopra individuati, si è operata una media tra i valori minimi
di riferimento riportati alla tabella sopra esposta, maggiorati di circa il 5,5%
per i vantaggi dovuti alla presenza nelle vicinanze di servizi cittadini utili alle

attività di tipo direzionale/uffici, oltre alle finiture interne più ricercate e
 l'adeguato comfort ambientale determinato dalla presenza dell'impianto di
 climatizzazione. Si è pertanto calcolato il valore medio corrispondente in €
 966/mq maggiorato ad € 1020/mq (milleventi euro al metro quadro di
 superficie commerciale).

	VALORI MERCATO €/mq	S. C. V.	STIMA IMMOBILE €
CAPANNONE INDUSTRIALE	400	1172,06	468.822,00
PALAZZINA DIREZIONALE	1020	460,845	470.061,90
TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI €			938.883,90

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Gli impianti fotovoltaici sono due uno da 93,12 kWp e l'altro da 16,875 kWp, entrambi sistemati rispettivamente sopra i tetti del capannone destinato a laboratorio e sul fabbricato uffici. I pannelli fotovoltaici sono posati sopra la copertura dei tetti, in lastre di lamiera coibentata a sandwich, e fissati su apposita struttura, essi seguono l'andamento e l'inclinazione del tetto. I tetti sono composti con falde orientate indicativamente a est ed a ovest leggermente ruotati rispetto all'asse est-ovest.

Il primo impianto fotovoltaico detto anche l'impianto grande è composto da 388 pannelli Aleo Solar 240wp con tolleranza sulla potenza -0 +4,99 wp, per un totale di 93,12 kWp, e n 2 inverter Gefran APV 55k-T.

Gli inverter sono posizionati all'interno della struttura laboratorio così come il quadro elettrico. (foto sotto)



Il secondo impianto fotovoltaico detto anche l'impianto piccolo è composto da n° 75 pannelli Aleo Solar 225 wp con tolleranza sulla potenza -0 +4,99 wp, per un totale di 16,875 kWp, e n 2 inverter Piko 8.3. Gli inverter sono posizionati all'interno della struttura laboratorio così come il quadro elettrico.

I materiali dell'impianto sono di tecnologia e produzione tedesca, di buona

qualità e garanzia.

I pannelli:

I pannelli sono collegati in stringhe con cavo Fg7 S 1*6 mmq stagnato. Tutte le stringhe sono collegate al quadro di campo dotato a sua volta di fusibili, diodi di blocco, scaricatori, interruttori e sezionatori, nonché sensori di stringa e sistemi di controllo pannelli fotovoltaici da 16 ingressi a 800V. Inoltre vi è un sistema di supervisione e controllo di ogni stringa con monitoraggio Sunguard.

Gli inverter:

Gli inverter sono certificati ed adatti per la connessione in parallelo alla rete di bassa tensione. Essi sono dotati di scheda di interfaccia certificata e di display alfanumerico di interfaccia. Inoltre hanno la predisposizione per allacciamento a linea RS485 per visualizzazione dati su pc o accesso remoto.

Sistema di supervisione e controllo locale:

Il sistema di supervisione e controllo locale è dotato di scheda di rilievo dati ambientali per l'interfaccia all'inverter con porta seriale per la visualizzazione dei dati su pc locale (solarimento irraggiamento piano moduli, solarimento irraggiamento piano orizzontale, sonda di temperatura modulo, sonda di temperatura ambiente ecc)

Gli impianti sono comunque da intendersi completi di qualsiasi accessorio e perfettamente funzionanti.

Gli impianti sono già allacciati, collaudati e funzionanti.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMPIANTO

Per la stima degli impianti ci si avvale di uno schema di cash flow, ovvero di costi e ricavi per la durata residua di vita degli impianti e di contributi del conto energia. Si tiene conto dell'energia prodotta anno per anno, stimata sulla base della produttività dei pannelli che va a calare ogni anno, della parte in autoconsumo e quindi del valore economico/monetario risparmiato e della parte immessa in rete e non più utilizzata e quindi venduta al gestore. Si tiene conto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria per tenere gli impianti funzionanti ed al massimo della loro efficienza, delle spese di smaltimento a fine vita, del carico fiscale e delle spese varie, nonché dell'attualizzazione dell'investimento ipotizzando un tasso di interesse del 8%. La tabella seguente mostra il calcolo effettuato per valutare il valore economico dell'investimento da effettuare per acquisire la proprietà dell'impianto. Si è ipotizzata una percentuale di autoconsumo derivante dai consumi elettrici dell'immobile negli anni passati chiaramente tale percentuale potrebbe variare in base alle attività che si insedieranno nel complesso industriale (laboratorio e ufficio). Il conto economico è fatto a partire dal primo Luglio dell'anno in corso fino allo scadere del conto energia per ciascun impianto. La vita dell'impianto può e dovrebbe proseguire oltre la scadenza del conto energia ma i ricavi, attualizzando ad oggi l'investimento, sono da considerarsi molto limitati, pertanto non considerati nella valutazione. Di norma la vita dell'impianto dovrebbe essere di almeno anni 25, è parere dello scrivente che questi impianti, possano tranquillamente

raggiungere la durata prevista.

Gli inverter, invece, hanno una durata molto più limitata e andranno necessariamente sostituiti; vista la qualità delle macchine installate si può supporre, con buona probabilità, una durata di anni 10.

RIVALUTAZIONI

La crescita demografica nel comune di Cantù è stata positiva infatti il numero degli abitanti è aumentato a 40.007 unità.

Le condizioni economiche sono cambiate così come il mercato immobiliare pertanto i valori di mercato presi a riferimento al mese di Febbraio 2023:

- Borsino immobiliare - Comune di Cantù - Zona periferica
- OMI - Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari -
Comune di Cantù - Zona semicentrale

CAPANNONE INDUSTRIALE	VALORI MINIMI €/mq	VALORI MASSIMI €/mq
AGENZIA ENTRATE	450	800
BORSINO IMMOBILIARE	323	717

PALAZZINA DIREZIONALE	VALORI MINIMI €/mq	VALORI MASSIMI €/mq
AGENZIA ENTRATE	1.000	1.400
BORSINO IMMOBILIARE	826	1.243

Come si nota il valore del Borsino immobiliare, rispetto al 2017 si è abbassato, mentre quello dell’agenzia delle entrate è rimasto invariato.

Considerando che il valore del Borsino immobiliare è molto più attendibile in quanto è ben radicato nel territorio ed opera quotidianamente. Inoltre si tengono presenti tutte le considerazioni fatte nella perizia precedente per cui si determinano nuovi valori di cui nella tabella sottostante

	VALORI MERCATO €/mq	S. C. V.	STIMA IMMOBILE €
CAPANNONE INDUSTRIALE	300	1172,06	351.618,00
PALAZZINA DIREZIONALE	850	460,845	391.718,30
TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI €			743.336,30

Alle considerazioni già fatte nella perizia precedente ce ne sono due che non sono state prese in considerazione ovvero

- Il capannone non ha le caratteristiche strutturali per poter ospitare un carroponete che aprirebbe ad una più ampia fetta di mercato
- Gli uffici sono di pertinenza, non sono indipendenti dal capannone, pertanto non sono facilmente collocabili sul mercato e non andrebbero valutati a parere del sottoscritto come uffici privati ma piuttosto come un di più allegato all’attività.
- Non va dimenticato l’aspetto energetico, che entrambi i corpi di fabbrica nelle loro caratteristiche costruttive non rispettano

Pertanto il sottoscritto ritiene che il valore della palazzina direzionale dovrebbe essere molto più basso, non tanto perché di per se è “energivora” ma piuttosto per la sua collocazione e le sue dimensioni, ovvero legata strettamente all’capannone, non indipendente, e molto grande per le esigenze della più larga fetta delle aziende che necessitano di un capannone di tale dimensioni indi per cui:

PERIZIA ESTIMATIVA – Liquidazione coatta amministrativa della soc. coop
“ESEDRA – SOCIETA’ COOPERATIVA SOCIALE IN LIQUIDAZIONE, con sede in
Cantù (CO) – D.M. del 10/02/2017, n. 74/2017

	VALORI MERCATO €/mq	S. C. V.	STIMA IMMOBILE €
CAPANNONE INDUSTRIALE	300	1172,06	351.618,00
PALAZZINA DIREZIONALE	630	460,845	290.332,40
TOTALE COMPLESSIVO IMMOBILI €			641.950,40

RIVALUTAZIONE COMPLESSIVA IMPIANTO

Per la stima degli impianti nulla da aggiungere salvo la rivalutazione dei ricavi
alla data odierna. Va considerato ricavi e costi a partire dal 1° Marzo 2023

CONCLUSIONI

Passa Dall’analisi e dai riscontri dei documenti e dei dati disponibili, il sottoscritto ritiene di avere determinato il più probabile valore dei beni oggetto di stima, complessivamente in € 721.150,90
(diconsi Settecentoventunomilacentocinquanta/90)

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto Tecnico, Ing. Ervin Shehu, ritiene attraverso le indagini e la presente relazione, d’aver pienamente adempiuto all’incarico affidatogli.

Cantù, 09 Febbraio 2023

Il Tecnico

SOMMARIO

PREMESSA	1
ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE	4
- CATASTO FABBRICATI.....	4
- CATASTO TERRENI:	4
LOCALIZZAZIONE	5
INSERIMENTO NEL CONTESTO CITTADINO DI VIGHIZZOLO.....	6
COLLEGAMENTI VIARI.....	6
AUTORIZZAZIONI EDILIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	12
VERIFICHE URBANISTICHE	12
Estratti all'ALLEGATO 2.....	12
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	14
Documentazione fotografica all'ALLEGATO 3.....	14
CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI.....	19
CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI DEGLI IMMOBILI.....	19
TABELLA DI CALCOLO.....	20
Superficie Commerciale Vendibile - Capannone industriale	20
TABELLA DI CALCOLO.....	21
Superficie Commerciale Vendibile - Palazzina direzionale	21
ZONA LABORATORI - CAPANNONE INDUSTRIALE	22
ZONA DIREZIONALE - PALAZZINA UFFICI PT-P1.....	23
AREE DI PERTINENZA E CIRCOLAZIONE DEL LOTTO.....	24

VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMMOBILI	25
IMPIANTO FOTOVOLTAICO	30
VALUTAZIONE COMPLESSIVA IMPIANTO	32
RIVALUTAZIONI	35
RIVALUTAZIONE COMPLESSIVA IMPIANTO.....	38
CONCLUSIONI	40
ALLEGATI	42

ALLEGATI

ALLEGATO 1 Estratti mappa e visure catastali

ALLEGATO 2 Estratti PGT vigente

ALLEGATO 3 Documentazione fotografica