



TRIBUNALE DI BERGAMO
FALLIMENTO N.163/2019 R.F.
Giudice Delegato: dott.ssa Maria Magri



**INVENTARIO E VALUTAZIONE
DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO**

COPIA PRIVACY

INVENTARIO E VALUTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL FALLIMENTO

CAPITOLO	01	GENERALITA' E PREMESSE
paragrafo	1.1	La natura dell'incarico
paragrafo	1.2	Oggetto dell'incarico
paragrafo	1.3	I documenti i dati e le fonti utilizzate
paragrafo	1.4	Individuazione dei beni oggetto di valutazione
CAPITOLO	02	INVENTARIO E STIMA DEGLI IMMOBILI
paragrafo	2.1	Identificazione e regolarità catastale
paragrafo	2.2	La regolarità urbanistica e le autorizzazioni edilizie
paragrafo	2.3	La provenienza
paragrafo	2.4	Gravami e formalità pregiudizievoli
paragrafo	2.5	Descrizione generale beni immobili
paragrafo	2.6	Precisazioni ed individuazione puntuale delle unità immobiliari
paragrafo	2.7	La ricerca del più probabile valore di mercato
paragrafo	2.8	Valore unità immobiliari
CAPITOLO	03	RIEPILOGO
paragrafo	3.1	Limiti della presente relazione
paragrafo	3.2	Conclusioni e firma della relazione
ALLEGATI		
Allegato A		Documentazione fotografica
Allegato B		Estratti catastali (estratto mappa, elaborato planimetrico, schede catastali)
Allegato C		Atti provenienza – Atto di scissione - Convenzione
Allegato D		Documentazione tecnico-amministrativa (Permesso di Costruire, Inizio lavori, fine lavori parziali, agibilità parziali, Attestazione prestazioni energetiche
Allegato E		Preliminari di compravendita
Allegato F		Contratto di locazione

Ente: TRIBUNALE DI BERGAMO
Riferimento: FALLIMENTO Prot. n.163 /2019 R.F.
Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI DEL FALLIMENTO
Nominativo: **Imm. I colori dell'Adda srl**

CAPITOLO 1 - GENERALITA' E PREMESSE

Paragrafo 1.1 La natura dell'incarico

A seguito della nomina da parte dei Curatori dott. Rag. Claudio Carretta e dott. Marco Amorese, autorizzati in data 03/09/2019 dal Giudice delegato dott.ssa Maria Magri, il sottoscritto arch. Scaburri Luca, nato a Trescore Balneario (BG) il 10/06/1974 con studio in Spinone al Lago Via Nazionale, 30 ed iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Bergamo al n. 2128, ha accettato, nella sua qualità di perito estimatore, l'incarico ricevuto relativo alla redazione di una valutazione dell'attivo immobiliare e della regolarità urbanistica ed amministrativa dei beni (appartamenti, autorimesse) ubicati nel comune di Trezzo sull'Adda, di proprietà del fallimento.

Paragrafo 1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico ha per oggetto l'analisi dei sottoelencati punti:

- L'identificazione del bene, comprensiva dei dati catastali
- La verifica della regolarità edilizia e urbanistica
- L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale e di edificabilità
- Una sommaria descrizione del bene
- Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla presenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Paragrafo 1.3 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Le documentazioni e le informazioni raccolte sono:

- I titoli di provenienza
- La documentazione ipotecaria e catastale
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti presso Ufficio tecnico del comune di Trezzo sull'Adda
- Attraverso sopralluoghi sulla proprietà oggetto di stima
- Indagini sui prezzi correnti degli immobili di pari tipologia, nella località specifica e sui dintorni.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ove non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita, a garanzia dei dati contenuti, come originale cartaceo, nel mio studio di Spinone al Lago, Via Nazionale 30, a disposizione di chiunque, avendone titolo ne potrà estrarre copia o prendere visione.

Paragrafo 1.4 Individuazione dei beni oggetto di valutazione

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluogo in loco (ove possibile) ed acquisizione, previa verifica, della documentazione tecnico-amministrativa disponibile. I dati contenuti e utilizzati nella relazione, consistenza e qualità dei beni, sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza degli immobili in capo alla società I Colori dell'Adda srl, è stato effettuato mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al conferimento degli stessi nella massa dei creditori, con l'individuazione e la ricostruzione della sussistenza di oneri, pesi servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione e quindi dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, in grado di influenzare negativamente sia l'attribuzione di valore, sia la possibilità certa di una futura e normale cessione a terzi.

La verifica della regolarità urbanistica e/o delle Concessioni edilizie è stata personalmente effettuata sulla scorta della documentazione recuperata e fornitami. Si è anche proceduto, tramite Internet, all'acquisizione dei dati Pubblici, laddove pubblicati, per assumere le informazioni inerenti lo strumento del P.G.T. in vigore.

CAPITOLO 02 - INVENTARIO E STIMA DEGLI IMMOBILI

Paragrafo 2.1 Identificazione e regolarità catastale

Le unità immobiliari di proprietà del fallimento sono ubicate nel comune di Trezzo sull'Adda, in via G. Mazzini e via Medici, censite catastalmente al NCEU al foglio 16, mappale 437

Mappale	Sub.	Via	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Quota proprietà
437	12	Medici Luigi, 2	T-S1	A/2	4	5,5 vani	€ 553,90	1/1
437	13	Medici Luigi, 2	T-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	14	Medici Luigi, 2	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	15	Medici Luigi, 2	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	702	Medici Luigi, 2	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	19	Medici Luigi, 2	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	20	Medici Luigi, 2	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	21	Medici Luigi, 2	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	23	Medici Luigi, 2	3-S1	A/2	5	7 vani	€ 831,50	1/1
437	24	Medici Luigi, 4	T-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	25	Medici Luigi, 4	T-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	27	Medici Luigi, 4	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	28	Medici Luigi, 4	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	31	Medici Luigi, 4	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	32	Medici Luigi, 4	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	35	Medici Luigi, 4	3-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	36	Medici Luigi, 6	T-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	37	Medici Luigi, 6	T-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	38	Medici Luigi, 6	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	39	Medici Luigi, 6	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	40	Medici Luigi, 6	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	41	Medici Luigi, 6	1-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	43	Medici Luigi, 6	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	44	Medici Luigi, 6	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	45	Medici Luigi, 6	2-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	46	Medici Luigi, 6	3-S1	F/3	-	-	-	1/1
437	50	G. Mazzini, 17	1-S1	A/2	5	3 vani	€ 356,36	1/1
437	51	G. Mazzini, 17	1-S1	F/3	4	-	-	1/1
437	55	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	42 mq.	€ 173,53	1/1
437	56	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	34 mq.	€ 140,48	1/1
437	57	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	26 mq.	€ 107,42	1/1
437	58	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	26 mq.	€ 107,42	1/1
437	59	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	2	25 mq.	€ 74,89	1/1
437	60	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	24 mq.	€ 99,16	1/1
437	62	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	25 mq.	€ 103,29	1/1
437	63	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	25 mq.	€ 103,29	1/1
437	64	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	26 mq.	€ 107,42	1/1
437	65	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	26 mq.	€ 107,42	1/1
437	68	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	30 mq.	€ 123,95	1/1
437	69	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	25 mq.	€ 103,29	1/1
437	72	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	24 mq.	€ 99,16	1/1
437	73	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	24 mq.	€ 99,16	1/1
437	75	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	76	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	77	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	78	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	79	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	80	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	81	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	82	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	16 mq.	€ 66,11	1/1
437	83	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	17 mq.	€ 70,24	1/1

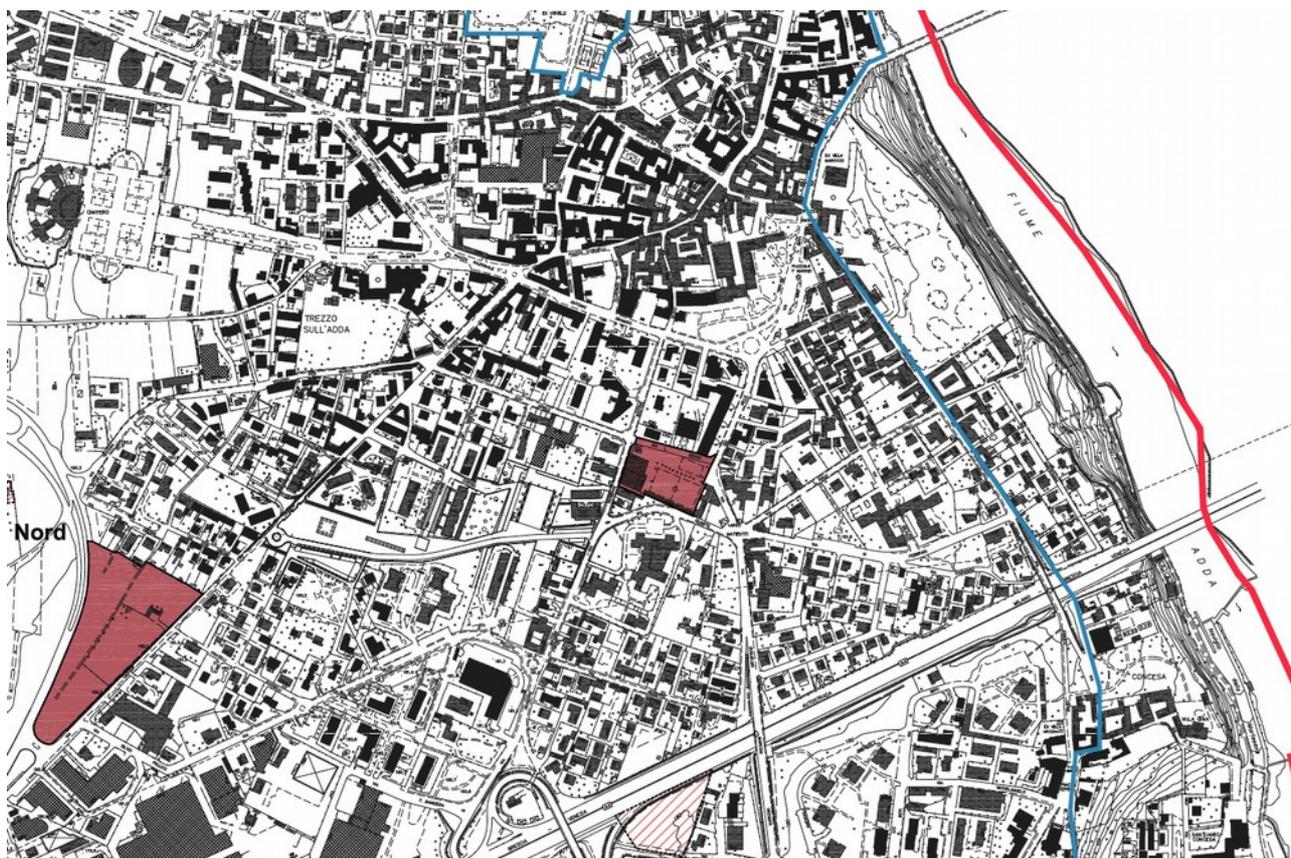
Ente: TRIBUNALE DI BERGAMO
Riferimento: FALLIMENTO Prot. n.163 /2019 R.F.
Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI DEL FALLIMENTO
Nominativo: **Imm. I colori dell'Adda srl**

437	85	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	17 mq.	€ 70,24	1/1
437	86	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	17 mq.	€ 70,24	1/1
437	89	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	17 mq.	€ 70,24	1/1
437	90	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	17 mq.	€ 70,24	1/1
437	91	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	15 mq.	€ 61,97	1/1
437	93	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	15 mq.	€ 61,97	1/1
437	94	G. Mazzini, 13/a	S1	C/6	4	15 mq.	€ 61,97	1/1

Paragrafo 2.2 La regolarità urbanistica e le Autorizzazioni Edilizie

La verifica effettuata e lo stato dei luoghi, relativamente ai beni oggetto del fallimento è conforme alle planimetrie di progetto e delle successive modifiche e/o trasformazioni , depositate presso l'Ufficio tecnico comunale.

Inquadramento Urbanistico: il nuovo complesso edilizio è ricompreso nel vigente Piano di Governo e Territorio (PGT) del Comune di Trezzo sull'Adda, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 in data 28/01/2019 e pubblicato sul BURL con avviso n. 22 in data 29/05/2019 Come riportato nella tavola dello DP2 Carta delle trasformazioni – Ambiti di trasformazione, la zona ove è costruito il complesso è ricompresa in area definita Piani Attuativi e atti di Programmazione Negoziata.



estratto PGT Trezzo sull'Adda

Iter amministrativo:

- Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano attuativo denominato “Piano di recupero ex Oratorio”
- Permesso di Costruire 6/2010 protocollo 9233/4.01 del 14/05/2010
- Inizio lavori (rif. 6/2010) protocollo 2886 del 23/02/2011
- Fine lavori parziali :
 - del 14/04/2017 protocollo c_1411-1471

- del 15/09/2017 protocollo c_1411-2382
 - del 27/06/2018 protocollo c_1411-4422
 - del 31/05/2019 protocollo c_1411-6894
- Richiesta agibilità parziale:
- sono state presentate le richieste di agibilità per le U.I. regolarmente accatastate ed alienate (oggi non di proprietà [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED])

Per un più completo dettaglio si fa riferimento alla sezione Allegato lettera D

Paragrafo 2.3 La provenienza

Le visure effettuate presso l'agenzia del Territorio di Bergamo, sezione Immobiliare, hanno confermato che le unità immobiliari, come meglio e di fatto identificate al paragrafo che precede, risultano alla data di sentenza del fallimento, inequivocabilmente e certamente in capo alla società [REDACTED]
[REDACTED]

per i mappali 170 sub.703, 170 sub. 704, 170 sub. 705, 1 sub. 702, 2 sub 703, 3 sub. 702, 3 sub. 701, 5 sub. 701, 3 (ex 1, 2, 3, 4, 5 e 170 i quali sono stati soppressi in forza di Frazionamento protocollato all'UTE di Milano il 18 aprile 1987 al n. 42315)

per averli acquistati con atto a rogito del dott. notaio G [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] ha acquistato i suddetti mappali dalla parrocchia di [REDACTED]
[REDACTED]

Successivamente con pratica di "demolizione totale" protocollo 27379.1/2013 ha generando a sua volta l'attuale mappale 437

In ordine alla provenienza la parte venditrice dichiara di essere divenuti proprietari come sotto riportato:

per il mappale 1545 (poi frazionato nei mappali 1,2,3,4,5 e 170)

in forza di legato a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

per il mappale 694 (ex mappali 420/1, 578/e e 578/f) poi incorporato nel mappale 3

in forza di atto di donazione ricevuto dal notaio [REDACTED]
[REDACTED]

Convenzione Urbanistica per l'attuazione del piano attuativo denominato "Piano di recupero ex Oratorio"

con atto a a rogito del dott. notaio [REDACTED]

Atto di scissione parziale mediante costituzione di nuova società a responsabilità limitata

con atto a a rogito del [REDACTED]

[REDACTED], viene dato luogo alla "scissione parziale e proporzionale della [REDACTED] in favore della società beneficiaria che assume la denominazione di " Immobiliare i colori dell'Adda". Con il presente atto viene contestualmente costituita la società " Immobiliare i colori dell'Adda srl". La costituente società diviene quindi proprietaria degli immobili così come indicato nel progetto di scissione. I Beni immobili sono contraddistinti catastalmente al foglio 16, mappale 437 e relativi subalterni come da tabella riportata al Paragrafo 2.1

Per un più completo dettaglio di patti e clausole, sia di natura giuridico che urbanistica si fa riferimento alla sezione Allegato lettera C

Paragrafo 2.4 Gravami e formalità pregiudizievoli

- Iscrizione contro del 04/08/2019 – registro particolare [REDACTED] [REDACTED] Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili siti in Trezzo sull'Adda;

Documenti successivi correlati

1. Annotazione [REDACTED] (Erogazione parziale)
2. Annotazione [REDACTED] (Erogazione parziale)
3. Annotazione [REDACTED] (Erogazione parziale)
4. Annotazione [REDACTED] (Erogazione parziale)
5. Annotazione [REDACTED] (Erogazione parziale)
6. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
7. Annotazione [REDACTED] (Frazionamento in quota)
8. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
9. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
10. Annotazione [REDACTED] (Erogazione parziale)
11. Annotazione [REDACTED] (Frazionamento in quota)
12. Annotazione [REDACTED] (Riduzione di somma)
13. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
14. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
15. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
16. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)

17. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
18. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)
19. Annotazione [REDACTED] (Frazionamento in quota)
20. Annotazione [REDACTED] (Riduzione di somma)
21. Annotazione [REDACTED] (Surrogazione in quota di mutuo frazionato art.120 del D.LGS 385/1993)
22. Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)

- Trascrizione contro del 07/01/2013 registro particolare [REDACTED] – Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Immobili siti in Trezzo sull'Adda;
- Trascrizione contro del 06/03/2014 registro particolare [REDACTED] – Atto tra vivi – Cessione di diritti reali a titolo oneroso – Immobili siti in Trezzo sull'Adda
- Iscrizione contro del 14/04/2009 – [REDACTED] Ipoteca Volontaria

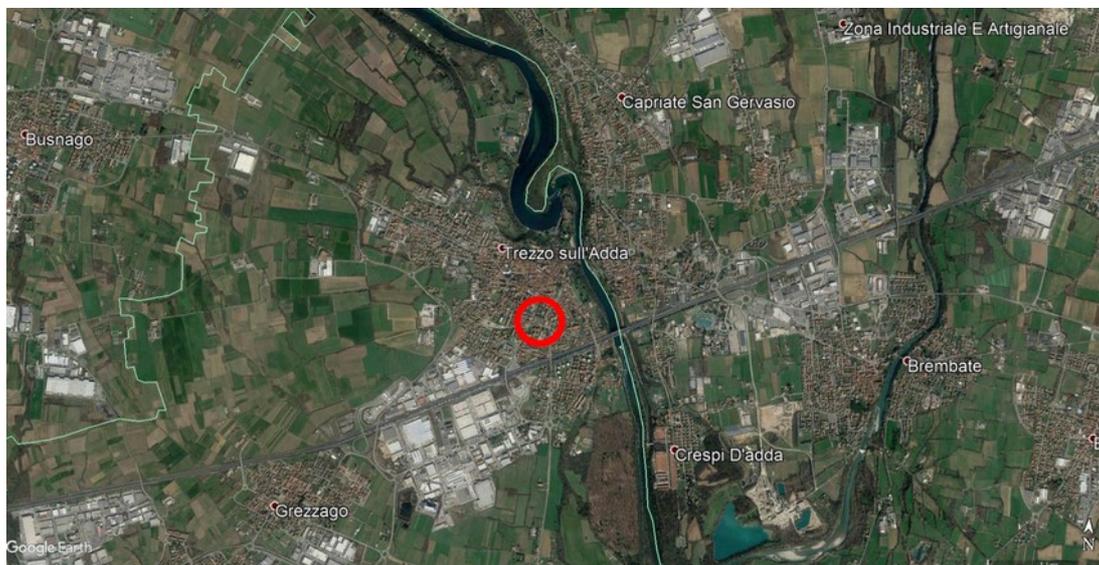
derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – Immobili siti in Trezzo sull'Adda;

Documenti successivi correlati

1. Annotazione n. [REDACTED] (Erogazione parziale)
 2. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 3. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 4. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 5. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 6. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 7. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 8. Annotazione n. [REDACTED] (Restrizione di beni)
 9. Annotazione n. [REDACTED] (Cancellazione totale)
- Trascrizione [REDACTED] – Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo oneroso – Immobili siti in Trezzo sull'Adda;
 - Trascrizione contro del [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Sentenza dichiarativa di fallimento per gli immobili siti Trezzo sull'Adda

Paragrafo 2.5 Descrizione generale degli immobili

Trezzo sull'Adda è un comune di 12.000 abitanti posto ai margini del territorio della città metropolitana di Milano, distante 22 km da Bergamo e 31 km da Milano. Il comune è attraversato dall'autostrada A4, ed è lambito dal fiume Adda, che divide la provincia di Bergamo dal quella di Milano, i cui caratteri naturalistici e storici sono tutelati dall'ente Parco dell'Adda Nord, con sede a Trezzo sull'Adda.



estratto GoogleMaps – Trezzo sull'Adda (MI)

Il comparto edilizio è situato in zona centrale a poche centinaia di metri dal centro storico; inserito in un contesto urbano vede presenti elevati standard di attrezzature, servizi pubblici per l'istruzione dall'infanzia alla scuola secondaria, servizi culturali e assistenziali, spazi pubblici a verde e spazi per la socialità, oltre a parcheggi pubblici.



estratto GoogleMaps – Trezzo sull'Adda (MI)

All'inizio del XX secolo (esattamente nel 1912) su quest'area venne edificato un edificio di proprietà ecclesiastica, destinato ad oratorio.



Antico oratorio ora demolito – Trezzo sull'Adda (MI)

Con l'acquisizione dell'intera area da parte della società costruttrice “XXXXXXXXXX”, l'antico edificio viene demolito, per lasciar spazio alla nuova costruzione (fatta eccezione per una torre in stile neogotico posta all'interno del comparto, la quale per espressa indicazione della Soprintendenza deve essere restaurata e consolidata. Ma nonostante i consolidamenti realizzati, poco tempo dopo la fine dei lavori crolla)



estratto GoogleMaps

Il nuovo complesso è costituito fundamentalmente da due blocchi: Il blocco Ovest prospiciente la via Mazzini, realizzato su tre piani fuori terra, ed il blocco Nord, lungo la via Medici, realizzato a quattro piani fuori terra interamente destinati a residenza che si sviluppa per tutta la sua lunghezza affacciandosi sul verde di quartiere che caratterizza l'intervento.

L'edificio maggiore è composto da sei corpi di fabbrica disposti a cortina, distinti per colore e orientamento, (leggermente ruotato); i corpi di fabbrica sono, per disposizione disposti specularmente con lo schema "accoppiato" e i relativi attici (posti all'ultimo piano). L'edificio possiede tre ingressi da Via L. Medici, protetti da un cancello metallico, opposti a tre ingressi rivolti sul parco, a cui corrispondono altrettanti corpi scala e vani ascensore. I sei appartamenti al piano terreno, hanno superficie lorda che varia da 100 a 115 mq, possiedono un giardino di circa 100 mq e un ampio portico di grandezza simile, affacciato su via L. Medici e protetto da dei cancelli metallici. I piani primo e secondo sono all'incirca uguali ed ogni appartamento, quattro su ogni pianerottolo, si affaccia su un solo lato dell'edificio, ad ovvia eccezione degli appartamenti nei quattro angoli del complesso, con due affacci. Questi appartamenti hanno una superficie lorda che varia tra 76 e 100 mq. Gli appartamenti al piano terzo (attico), hanno invece tre lati liberi ed una superficie di circa 120 mq cadauno, oltre a due ampi terrazzi sui fronti nord e sud.

L'edificio minore è composto al piano terra da due unità a destinazione commerciale, tre abitazioni al piano primo e un appartamento al piano secondo piano. Il livello delle finiture degli appartamenti e degli spazi comuni è identico all'edificio maggiore.

Adiacente al lato sud dell'edificio minore è presente la rampa carrabile che conduce al piano interrato dove sono presenti oltre ai locali tecnici, le autorimesse e le cantine di pertinenza delle abitazioni, unitamente agli spazi di manovra e collegamento. I diversi spazi e compartimenti sono divisi opportunamente da porte REI. Le autorimesse sono dotate di impianto elettrico, hanno pavimento in cemento lisciato e chiusura con basculante in materiale metallico

Le pavimentazioni esterne dei passaggi pedonali sono per la maggior parte in porfido. Le murature perimetrali sono finite in intonaco, con cromie calde derivate dal rosso e dal giallo, alcune porzioni sono rivestite con mattoni pieni di laterizio; largo uso di quest'ultima finitura è applicata all'edificio minore, che possiede inoltre un alto coronamento. Le scale ed i pianerottoli d'accesso alle unità sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Il livello di dotazione e finitura dell'unità immobiliari risulta medio-alto; (le singole unità immobiliari risultano prive di pavimentazione – rivestimenti e sanitari). Tutte unità sono dotate di solai isolanti, predisposizione domotica, riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, blocco cassonetto isolato, ventilazione meccanica controllata, tubazioni multistrato, isolamento acustico anticalpestio. Grazie a queste dotazioni le UI infatti hanno un'alta classe energetica - Certificazione Energetica in classe "A" e indice di prestazione 15,43 kWh/m²anno. *(dati forniti dalla committenza).*

Paragrafo 2.6 Precisioni ed individuazioni puntuale delle unità immobiliari

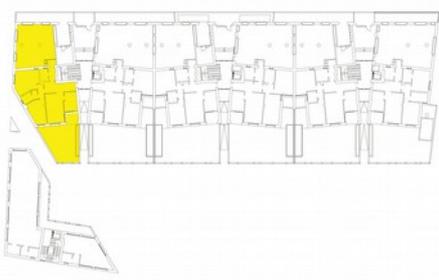
Le unità immobiliari oggetto di valutazione, (fuori terra), sono:

- 3 attici (quadrilocali), di grandezza 120 mq lordi circa, composti da cucina, soggiorno, due camere e due bagni con accesso dal disimpegno, oltre ad un ripostiglio ed ampi terrazzi.
- 18 quadrilocali, di grandezza variabile tra 97 e 115 mq lordi, composti da soggiorno, cucina, due camere, due bagni (con accesso dal disimpegno) e uno o due tra logge o terrazzi.
- 6 trilocali, di grandezza variabile tra 61 e 78 mq lordi, composti da soggiorno con angolo cottura, due camere ed un bagno, oltre ad una loggia.
- 1 bilocale, di grandezza 50 mq lordi, composto da un soggiorno con angolo cucina, una camera da letto ed un bagno.

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, (interrate), sono:

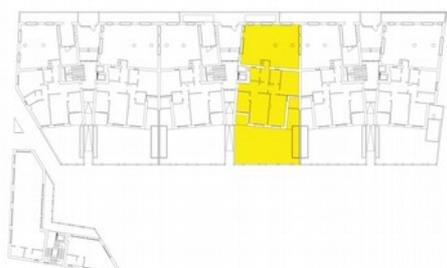
- 30 Autorimesse
- 28 cantine (ogni cantina è abbinata ad un'appartamento)

Di seguito sono riportate le superfici delle singole unità immobiliari di proprietà del fallimento con individuazione planimetrica

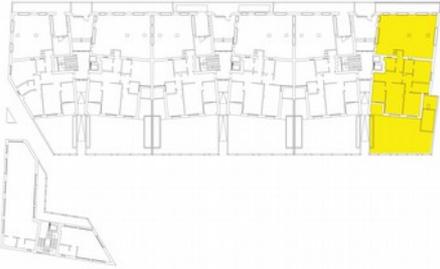
Sub. 12 - PIANO TERRA	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	112,93	1,00	112,93
	portico	71,72	0,25	17,93
	balcone	7,27	0,25	1,82
	giardino	47,33	0,05	2,37
	cantina	15,77	0,33	5,20
	L'unità immobiliare risulta regolarmente locata con un contratto d'affitto della durata di 4 anni (08/05/2017-07/05/2021) consultabile nella sezione allegati, voce F. La scheda catastale <u>non</u> risulta conforme ai luoghi in quanto è stato eliminato un basso tavolato tra soggiorno e disimpegno			

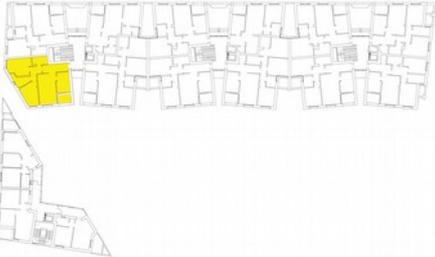
Sub. 13 - PIANO TERRA	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	113,53	1,00	113,53
	portico	102,09	0,25	25,52
	balcone	24,39	0,25	6,10
	giardino	91,82	0,05	4,59
	cantina	14,39	0,33	4,74
	L'unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2,5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

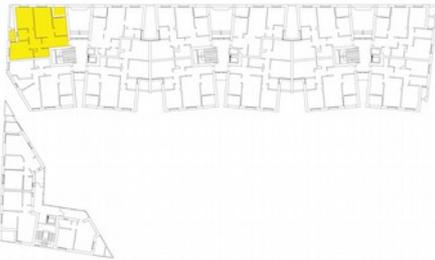
Sub. 24 - PIANO TERRA	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	108,32	1,00	108,32
	portico	73,59	0,25	18,40
	balcone	24,98	0,25	6,24
	giardino	93,34	0,05	4,73
	cantina	10,77	0,33	3,55
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2,5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

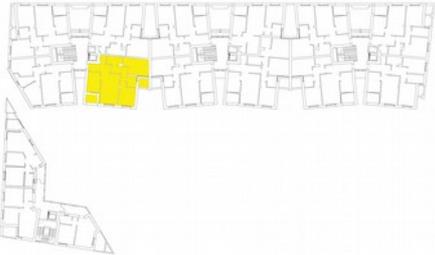
Sub. 25 - PIANO TERRA	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	113,84	1,00	113,84
	portico	102,34	0,25	25,85
	balcone	24,51	0,25	6,12
	giardino	104,75	0,05	5,23
	cantina	9,04	0,33	2,98
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2,5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

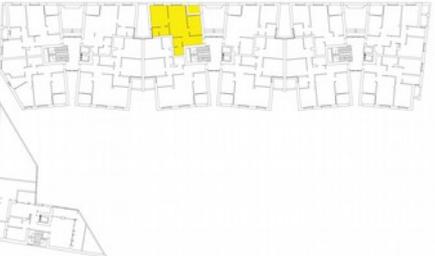
Sub. 36 - PIANO TERRA	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	109,66	1,00	109,66
	portico	73,59	0,25	18,40
	balcone	24,20	0,25	6,05
	giardino	91,87	0,05	4,59
	cantina	10,73	0,33	3,54
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2,5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

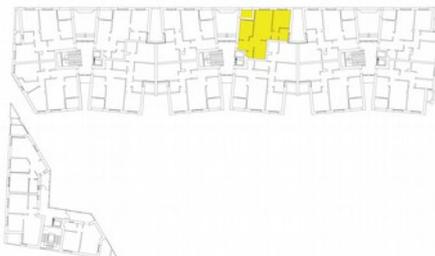
Sub. 37 - PIANO TERRA	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	115,69	1,00	115,69
	portico	104,93	0,25	26,23
	balcone	14,60	0,25	3,65
	giardino	96,56	0,05	4,82
	cantina	8,9	0,33	2,93
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

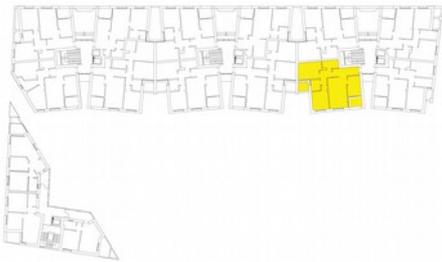
Sub. 14 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	99,46	1,00	99,46
	balcone	7,37	0,25	1,84
	cantina	9,65	0,33	3,18
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

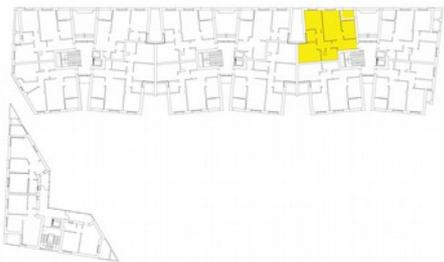
Sub. 15 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	101,35	1,00	101,35
	balcone	10,40	0,25	2,60
	cantina	16,03	0,33	5,29
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			

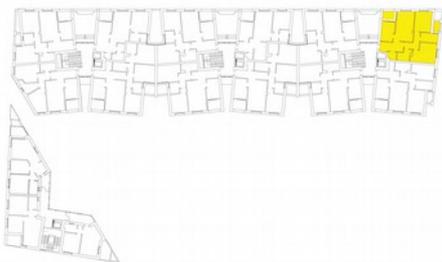
Sub. 702 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	99,67	1,00	99,67
	balcone	12,87	0,25	3,21
	cantina	15,92	0,33	5,25
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione Da segnalare la presenza di preliminare di compravendita – Sezione allegati, voce F			108,13

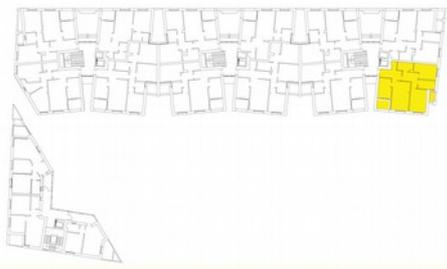
Sub. 27 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	99,26	1,00	99,26
	balcone	7,12	0,25	1,78
	cantina	7,69	0,33	2,53
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			103,57

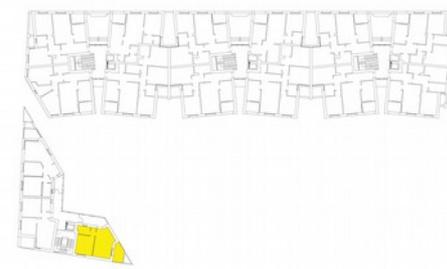
Sub. 28 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	78,67	1,00	78,67
	balcone	7,15	0,25	1,78
	cantina	8,44	0,33	2,78
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			83,23

Sub. 38 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	97,83	1,00	97,83
	balcone	12,9	0,25	3,23
	cantina	7,69	0,33	2,53
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			103,11

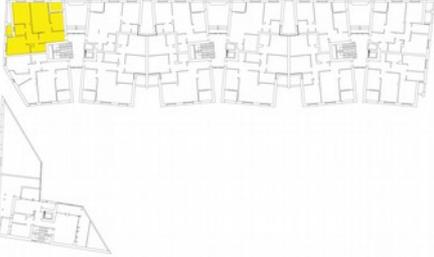
Sub. 39 – PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coeficiente	MQ. commerciali
	abitazione	99,93	1,00	103,04
	balcone	7,54	0,25	1,37
	cantina	11,16	0,33	3,68
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione ad inizio paragrafo) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			108,09

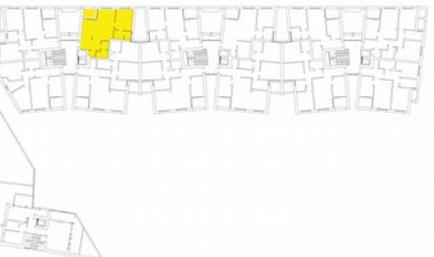
Sub. 40 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	107,21	1,00	107,21
	balcone	11,23	0,25	2,81
	cantina	12,46	0,33	4,11
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			114,13

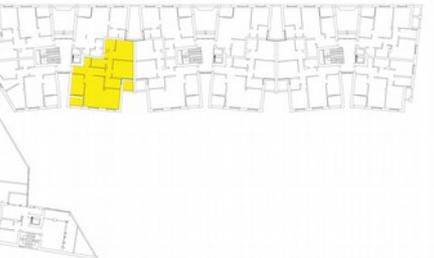
Sub. 41 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	99,00	1,00	99,00
	balcone	10,29	0,25	2,57
	cantina	9,51	0,33	3,13
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			104,7

Sub. 50 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	50,10	1,00	50,10
	balcone	15,43	0,25	3,86
	cantina	6,68	0,33	2,20
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) La scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi Da segnalare la presenza di preliminare di compravendita – Sezione allegati, voce F			56,16

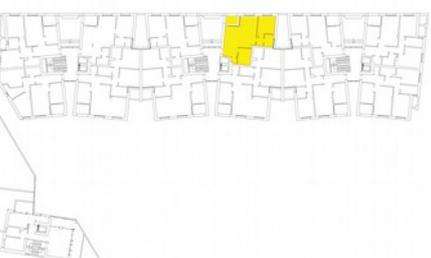
Sub. 51 - PIANO PRIMO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	61,08	1,00	61,08
	balcone	7,51	0,25	1,88
	cantina	8,11	0,33	2,67
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione. Da segnalare la presenza di preliminare di compravendita – Sezione allegati, voce F			65,63

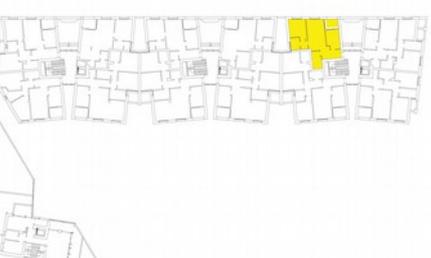
Sub. 19 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	101,27	1,00	101,27
	balcone	10,27	0,25	2,57
	cantina	12,54	0,33	4,13
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			107,97

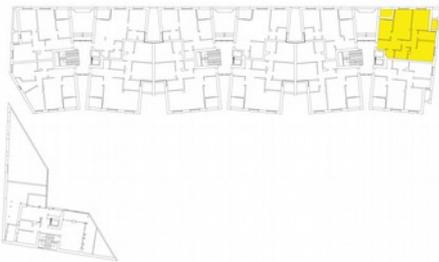
Sub. 20 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	101,86	1,00	101,86
	balcone	7,06	0,25	1,76
	cantina	10,89	0,33	3,59
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			107,21

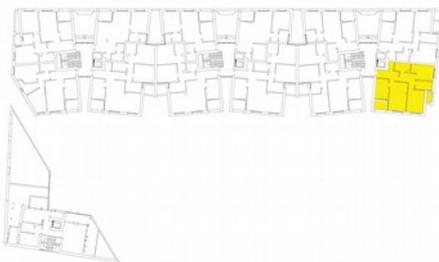
Sub. 21 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	99,28	1,00	99,28
	balcone	12,88	0,25	3,22
	cantina	10,43	0,33	3,44
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			105,94

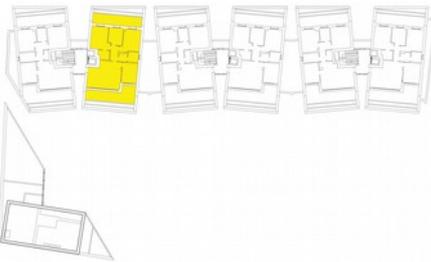
Sub. 31 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	76,75	1,00	76,75
	balcone	7,15	0,25	1,78
	cantina	11,17	0,33	3,68
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			82,21

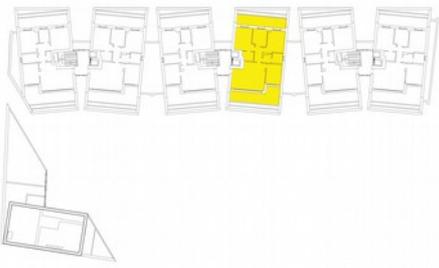
Sub. 32 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	78,68	1,00	78,68
	balcone	6,94	0,25	1,73
	cantina	8,59	0,33	2,83
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			83,24

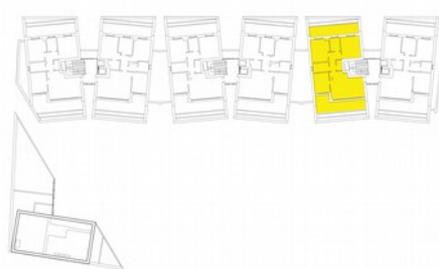
Sub. 43 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	76,35	1,00	76,35
	balcone	6,97	0,25	1,74
	cantina	10,67	0,33	3,52
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			81,61

Sub. 44 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	105,56	1,00	105,56
	balcone	11,23	0,25	2,81
	cantina	12,48	0,33	4,11
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			112,49

Sub. 45 - PIANO SECONDO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	100,10	1,00	100,10
	balcone	10,3	0,25	2,57
	cantina	12,29	0,33	4,05
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			106,72

Sub. 23 - PIANO TERZO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	119,22	1,00	119,22
	balcone	47,52	0,25	11,88
	cantina	15,68	0,33	5,17
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) La scheda catastale risulta conforme allo stato dei luoghi			136,27

Sub. 35 - PIANO TERZO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	119,19	1,00	119,19
	balcone	47,52	0,25	11,88
	cantina	12,75	0,33	4,21
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			135,28

Sub. 46 - PIANO TERZO	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	MQ. commerciali
	abitazione	113,50	1,00	113,50
	balcone	47,52	0,25	11,88
	cantina	14,15	0,33	4,67
	L' unità immobiliare risulta completata al 90% (vedi descrizione paragrafo 2.5) L'unità immobiliare attualmente risulta censita catastalmente al NCEU con categoria F/3 ovvero Unità in corso di costruzione			130,05

Le immagini delle unità immobiliari sopra descritte sono visionabili nella sezione ALLEGATI lettera A

Piano	Sub.	Destinazione	MQ. reali	Coefficiente	Quota di proprietà	MQ. commerciali
Interrato -1	55	Autorimessa	42,00	0,50	1/1	21,00
Interrato -1	56	Autorimessa	34,00	0,50	1/1	17,00
Interrato -1	57	Autorimessa	26,00	0,50	1/1	13,00
Interrato -1	58	Autorimessa	26,00	0,50	1/1	13,00
Interrato -1	59	Autorimessa	25,00	0,50	1/1	12,50
Interrato -1	60	Autorimessa	24,00	0,50	1/1	12,00
Interrato -1	62	Autorimessa	25,00	0,50	1/1	12,50
Interrato -1	63	Autorimessa	25,00	0,50	1/1	12,50
Interrato -1	64	Autorimessa	26,00	0,50	1/1	13,00
Interrato -1	65	Autorimessa	26,00	0,50	1/1	13,00
Interrato -1	68	Autorimessa	30,00	0,50	1/1	15,00
Interrato -1	69	Autorimessa	25,00	0,50	1/1	12,50
Interrato -1	72	Autorimessa	24,00	0,50	1/1	12,00
Interrato -1	73	Autorimessa	24,00	0,50	1/1	12,00
Interrato -1	75	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	76	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	77	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	78	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	79	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	80	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	81	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	82	Autorimessa	16,00	0,50	1/1	8,00
Interrato -1	83	Autorimessa	17,00	0,50	1/1	8,50
Interrato -1	85	Autorimessa	17,00	0,50	1/1	8,50
Interrato -1	86	Autorimessa	17,00	0,50	1/1	8,50
Interrato -1	89	Autorimessa	17,00	0,50	1/1	8,50
Interrato -1	90	Autorimessa	17,00	0,50	1/1	8,50
Interrato -1	91	Autorimessa	15,00	0,50	1/1	7,50
Interrato -1	93	Autorimessa	15,00	0,50	1/1	7,50
Interrato -1	94	Autorimessa	15,00	0,50	1/1	7,50

Paragrafo 2.7 - La ricerca del più probabile valore di mercato

Il più probabile valore di mercato delle proprietà è stato ricercato attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento, noto alla pratica esplicativa detto "comparativo diretto" basato cioè sul raffronto diretto tra i beni in questione e una molteplicità di beni simili caratterizzati da una suddivisione delle superfici, confrontabili e presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, è il più idoneo a cogliere il valore probabile attuale di mercato degli immobili in esame (negli aspetti tecnologici, tipologici e localizzativi).

Le compravendite immobiliari di edifici nel comune di Trezzo sull'Adda (ed in generale nella provincia di Milano) come verificato nel corso degli ultimi quattro anni hanno subito, seppur lieve, un calo sempre progressivo.

Le difficoltà maggiori oggi per il mercato immobiliare, oltre a quanto sopra detto, sono rappresentate dalla distanza economica tra domanda ed offerta, spesso divaricate da aspettative non sempre conciliabili. E' proprio per l'intenzione e l'obiettivo di trovare il giusto equilibrio e il punto d'incontro economico tra domanda ed offerta, in funzione del mercato immobiliare corrente, che ho valutato gli immobili in capo alla Società in fallimento.

In questo quadro di crisi del mercato immobiliare e non solo, appare abbastanza difficile ipotizzare o stimare il tempo di assorbimento delle unità in esame.

Dato il livello medio-alto, la loro conformazione e ubicazione, ritengo che la proprietà si presenti di fronte all'attuale mercato immobiliare, non particolarmente vivace, comunque con una buona appetibilità e commerciabilità, con un tempo stimato di assorbimento in dodici/diciotto mesi, in base alla valutazione attuale.

Il prezzo medio al metro quadrato di immobili simili a quelli oggetto della seguente valutazione, dedotto dagli annunci di compravendita appare sostanzialmente invariato, portando a quotazioni, limitate alla zona di riferimento e zone limitrofe, comprese tra i 1.600,00€/mq ed i 1.800,00€/mq. con un valore medio di 1.700,00€/mq. per gli edifici residenziali.

A Trezzo sull'Adda a giugno 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.650,00 al metro quadro, con una diminuzione del 0,69% rispetto a Giugno 2018.

Alla luce di quanto sopra esposto ed in considerazione che le unità sono ultimate al 90% si ritiene corretto attribuire, allo stato attuale, un valore al metro quadro di € 1.550,00.

Si consideri che per ultimare tali unità immobiliari viene stimato un importo al metro quadro di € 150,00

Per le U.I. con destinazione ad autorimessa, in quanto ultimate in ogni loro parte, viene attribuito un valore al metro quadro (ragguagliato) di € 1.700,00

Paragrafo 2.8 Valore unità immobiliari

Mappale	Sub.	Destinazione	Superficie MQ. (ragguagliato)	Valore MQ.	Quota di proprietà	Valore Proprietà (quota)
437	12	Abitazione - cantina	140,25	€ 1.550,00	1/1	€ 217.387,50
437	13	Abitazione - cantina	154,48	€ 1.550,00	1/1	€ 239.444,00
437	14	Abitazione - cantina	104,48	€ 1.550,00	1/1	€ 161.944,00
437	15	Abitazione - cantina	109,24	€ 1.550,00	1/1	€ 169.322,00
437	702	Abitazione - cantina	108,13	€ 1.550,00	1/1	€ 167.601,50
437	19	Abitazione - cantina	107,97	€ 1.550,00	1/1	€ 167.353,50
437	20	Abitazione - cantina	107,21	€ 1.550,00	1/1	€ 166.175,50
437	21	Abitazione - cantina	105,94	€ 1.550,00	1/1	€ 164.207,00
437	23	Abitazione - cantina	136,27	€ 1.550,00	1/1	€ 211.218,50
437	24	Abitazione - cantina	141,24	€ 1.550,00	1/1	€ 218.922,00
437	25	Abitazione - cantina	154,02	€ 1.550,00	1/1	€ 238.731,00
437	27	Abitazione - cantina	103,57	€ 1.550,00	1/1	€ 160.533,50
437	28	Abitazione - cantina	82,23	€ 1.550,00	1/1	€ 127.456,50
437	31	Abitazione - cantina	82,21	€ 1.550,00	1/1	€ 127.425,50
437	32	Abitazione - cantina	83,24	€ 1.550,00	1/1	€ 129.022,00
437	35	Abitazione - cantina	135,28	€ 1.550,00	1/1	€ 209.684,00
437	36	Abitazione - cantina	142,24	€ 1.550,00	1/1	€ 220.472,00
437	37	Abitazione - cantina	153,32	€ 1.550,00	1/1	€ 237.646,00
437	38	Abitazione - cantina	103,11	€ 1.550,00	1/1	€ 159.820,50
437	39	Abitazione - cantina	108,09	€ 1.550,00	1/1	€ 167.539,50
437	40	Abitazione - cantina	114,13	€ 1.550,00	1/1	€ 176.901,50
437	41	Abitazione - cantina	104,70	€ 1.550,00	1/1	€ 162.285,00
437	43	Abitazione - cantina	81,61	€ 1.550,00	1/1	€ 126.495,50
437	44	Abitazione - cantina	112,49	€ 1.550,00	1/1	€ 174.359,50
437	45	Abitazione - cantina	106,72	€ 1.550,00	1/1	€ 165.416,00
437	46	Abitazione - cantina	130,05	€ 1.550,00	1/1	€ 201.577,50
437	50	Abitazione - cantina	56,16	€ 1.550,00	1/1	€ 87.048,00
437	51	Abitazione - cantina	65,63	€ 1.550,00	1/1	€ 101.726,50
437	55	Autorimessa	21,00	€ 1.700,00	1/1	€ 35.700,00
437	56	Autorimessa	17,00	€ 1.700,00	1/1	€ 28.900,00
437	57	Autorimessa	13,00	€ 1.700,00	1/1	€ 22.100,00
437	58	Autorimessa	13,00	€ 1.700,00	1/1	€ 22.100,00
437	59	Autorimessa	12,50	€ 1.700,00	1/1	€ 21.250,00
437	60	Autorimessa	12,00	€ 1.700,00	1/1	€ 20.400,00
437	62	Autorimessa	12,50	€ 1.700,00	1/1	€ 21.250,00
437	63	Autorimessa	12,50	€ 1.700,00	1/1	€ 21.250,00
437	64	Autorimessa	13,00	€ 1.700,00	1/1	€ 22.100,00
437	65	Autorimessa	13,00	€ 1.700,00	1/1	€ 22.100,00
437	68	Autorimessa	15,00	€ 1.700,00	1/1	€ 25.500,00
437	69	Autorimessa	12,50	€ 1.700,00	1/1	€ 21.250,00
437	72	Autorimessa	12,00	€ 1.700,00	1/1	€ 20.400,00
437	73	Autorimessa	12,00	€ 1.700,00	1/1	€ 20.400,00
437	75	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	76	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	77	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	78	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	79	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	80	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	81	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	82	Autorimessa	8,00	€ 1.700,00	1/1	€ 13.600,00
437	83	Autorimessa	8,50	€ 1.700,00	1/1	€ 14.450,00
437	85	Autorimessa	8,50	€ 1.700,00	1/1	€ 14.450,00
437	86	Autorimessa	8,50	€ 1.700,00	1/1	€ 14.450,00
437	89	Autorimessa	8,50	€ 1.700,00	1/1	€ 14.450,00
437	90	Autorimessa	8,50	€ 1.700,00	1/1	€ 14.450,00
437	91	Autorimessa	7,50	€ 1.700,00	1/1	€ 12.750,00
437	93	Autorimessa	7,50	€ 1.700,00	1/1	€ 12.750,00
437	94	Autorimessa	7,50	€ 1.700,00	1/1	€ 12.750,00
						€ 5.401.715,50

CAPITOLO 03 - RIEPILOGO

Paragrafo 3.1 Limiti della presente relazione

La presente valutazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute e sulla base della documentazione fornitami, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che credo sia mio dovere segnalare, come di seguito riportato.

Tali aspetti dovranno esser quindi ulteriormente sviluppati ed analizzati in quanto non considerati nel presente lavoro:

- non sono state effettuate verifiche sulle strutture esistenti, ne sono state effettuate analisi del terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze inquinanti e/o tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto espressamente illustrato;
- i dati relativi alle consistenze sono stati desunti esclusivamente dalla documentazione fornitami. Per il computo della consistenza, il necessario criterio di prudenza ha indotto il sottoscritto a conteggiare una superficie "commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (vani, livelli e destinazioni d'uso) ridotte, ove necessario, con idonei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento dell'effettivo spazio analizzato;
- ho preso visione della documentazione fornitami senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non posso accertare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali documenti, ad eccezione della documentazione catastale per la quale è stato possibile effettuare verifiche mediante l'accesso al portale internet dell'Agenzia del Territorio e reperire copia delle planimetrie catastali aggiornate;
- le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non posso escludere particolari situazioni di domanda e/o offerta a me non note, tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei parametri unitari scelti ed utilizzati come riferimento;
- nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o documentazione urbanistica ha presupposto, nelle mie considerazioni valutative, la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato;
- tutta la documentazione ricevuta, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza, sono state da me assunte come veritiere, complete e di perdurante validità;

Paragrafo 3.2 Conclusioni e firma della relazione

A conclusione della relazione, alla luce dei controlli effettuati e delle considerazioni fatte e considerando le motivazioni espresse che hanno caratterizzato i criteri e le logiche delle diverse valutazioni, posso affermare che i valori inseriti nella presente valutazione appaiono sostanzialmente in linea con le quotazioni odierne di mercato.

Il Perito Estimatore

Dott. Arch. Scaburri Luca