

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

FALLIMENTO DELLA SOCIETA' OPERE MILANO SRL IN LIQUIDAZIONE
IMMOBILI SITI NELLA PROVINCIA DI MILANO
COMUNE DI ABBIATEGRASSO E COMUNE DI VERMEZZO

SOMMARIO

1. **PREMESSA**
2. **ATTIVITA' SVOLTA**
3. **IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI**
4. **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
5. **IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ABBIATEGRASSO**
 - 5.1. **VERIFICA CATASTALE**
 - 5.2. **VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA**
 - 5.3. **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**
 - 5.4. **DETERMINAZIONE CONSISTENZE**
 - 5.5. **DETERMINAZIONE DEL VALORE**
6. **IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VERMEZZO**
 - 6.1. **VERIFICA CATASTALE**
 - 6.2. **VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA**
 - 6.3. **CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**
 - 6.4. **DETERMINAZIONE CONSISTENZE**
 - 6.5. **DETERMINAZIONE DEL VALORE**
7. **CONCLUSIONI**
8. **ALLEGATI**
 - 8.1. **PROVENIENZE IMMOBILI**
 - 8.2. **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
 - 8.3. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE - ABBIATEGRASSO**
 - 8.4. **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - ABBIATEGRASSO**
 - 8.5. **RIFERIMENTI PER I VALORI - ABBIATEGRASSO**
 - 8.6. **DETERMINAZIONE CONSISTENZE - ABBIATEGRASSO**
 - 8.7. **DOCUMENTAZIONE CATASTALE - VERMEZZO**
 - 8.8. **DOCUMENTAZIONE URBANISTICA - VERMEZZO**
 - 8.9. **RIFERIMENTI PER I VALORI - VERMEZZO**
 - 8.10. **DETERMINAZIONE CONSISTENZE - VERMEZZO**

1. PREMESSA

lo sottoscritto:

ARCH. MARCO PERAZZO

nato a Genova (GE) il 07.10.1978, Codice Fiscale PRZ MRC 78R07 D969K, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 3811, con studio professionale in Via G.B. Pianello N° 20/5A – 16043 Chiavari (GE), P. IVA 01861340998;

per incarico ricevuto da:

DOTT. COMMERCIALISTA RICCARDO FOSSATI

nata a Chiavari (GE) il 27.05.1954, Codice Fiscale FSS RCR 54E27 C621Q, con studio professionale in Chiavari (GE), Via Nino Bixio n° 19/9 – 16043 Chiavari (GE);

nella sua qualità di:

CURATORE DEL FALLIMENTO della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione, Codice Fiscale 01737020998, società a responsabilità limitata con unico socio, con sede legale in Via delle Fabbriche 10/A R – 16158 Genova (GE);

ho redatto la presente relazione volta alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione, consistenti in terreni e fabbricati siti nella Provincia di Milano, nel Comune di Abbiategrasso e nel Comune di Vermezzo, come di seguito meglio individuati.

2. ATTIVITA' SVOLTA

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo sui luoghi oggetto della presente relazione in data 31 luglio 2014 al fine di constatare personalmente la consistenza, la tipologia e lo stato di conservazione degli immobili da periziare.

Durante la perlustrazione sono state effettuate:

- riprese fotografiche atte a documentare lo stato dei luoghi;
- sommarie verifiche raffrontando ogni immobile con i relativi elaborati catastali.

Successivamente il sottoscritto ha provveduto a verificare le provenienze degli immobili di proprietà della Società in liquidazione eseguendo le ricerche necessarie presso gli archivi del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza.

Sono state effettuate le verifiche urbanistico-edilizie presso gli Uffici Tecnici del Comune di Abbiategrasso e del Comune di Vermezzo, raccogliendo presso quest'ultimo la documentazione pertinente ai fabbricati realizzati.

Terminata la fase di raccolta documentale, si è proceduto con la determinazione analitica delle consistenze delle varie proprietà e con tutti gli approfondimenti e le indagini di mercato necessarie per la scelta del criterio estimativo da adottare.

Infine, alla luce di tutti gli elementi raccolti e di tutto quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali svolte, è stato determinato il più probabile valore di mercato degli immobili.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

In considerazione di quanto accertato e rilevato nei sopralluoghi effettuati, delle indagini svolte, dalla documentazione agli atti e dalle verifiche effettuate sulla provenienza di ciascun bene, gli immobili di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare risultano essere:

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	4	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	30	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	31	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	32	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	33	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	34	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	35	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	37	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	40	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	56	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	67	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	395	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	396	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	397	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	398	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	399	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	400	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	401	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	31	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	32	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	33	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	34	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	35	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	36	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	37	37	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	408	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	410	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	412	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	414	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	416	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	418	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	420	-
TERRENI	ABBIATEGRASSO	25	421	-

CATASTO	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO
TERRENI	VERMEZZO	2	150	-
TERRENI	VERMEZZO	2	171	-
FABBRICATI	VERMEZZO	2	172 173 177	-
FABBRICATI	VERMEZZO	2	174	-
TERRENI	VERMEZZO	2	175	-
TERRENI	VERMEZZO	2	176	-
FABBRICATI	VERMEZZO	2	178 179	-
FABBRICATI	VERMEZZO	2	216	-
TERRENI	VERMEZZO	2	217	-
TERRENI	VERMEZZO	2	273	-
TERRENI	VERMEZZO	2	274	-
TERRENI	VERMEZZO	2	275	-
TERRENI	VERMEZZO	2	276	-
TERRENI	VERMEZZO	2	277	-
TERRENI	VERMEZZO	2	278	-

(SI VEDA "8 ALLEGATI" - 8.1 PROVENIENZE IMMOBILI)

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto della presente relazione peritale consistono in terreni e fabbricati siti nella Provincia di Milano, nel Comune di Abbiategrasso e nel Comune di Vermezzo.

Il sito presso il quale sono ubicate le proprietà della Società in liquidazione, collocato a cavallo del confine che perimetra i due territori comunali, è caratterizzato da una morfologia regolare; i terreni e le aree esterne di pertinenza ai fabbricati risultano pianeggianti.

L'accessibilità alla zona è garantita sia dalla rete ferroviaria che dalla rete stradale.

Le proprietà situate nel Comune di Abbiategrasso sono terreni per la quasi totalità agricoli, ad eccezione di un appezzamento che in parte ricade in una zona urbanistica con possibilità edificatorie.

Nel Comune di Vermezzo, invece, gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso adibito a centro ippico comprendente un palazzetto strutturato per ospitare eventi e competizioni, una scuderia con box per il ricovero dei cavalli, altri manufatti e spazi esterni correlati all'attività.

In considerazione della differenti tipologie e possibilità di utilizzo, nonché della collocazione in due diversi ambiti amministrativi, lo scrivente ha ritenuto di suddividere gli immobili oggetto della perizia in due lotti distinti, distinguendo gli immobili situati nel Comune di Abbiategrasso da quelli situati nel Comune di Vermezzo.

(SI VEDA "8 ALLEGATI" - 8.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

5. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ABBIEATEGRASSO

5.1 VERIFICA CATASTALE

Gli immobili proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione, per cui è in corso la procedura fallimentare, situati nel territorio del Comune di Abbiategrasso risultano essere censiti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

COMUNE DI ABBIEATEGRASSO - CATASTO TERRENI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
						DOMINICALE	AGRARIO
1	25	4	INCOLT - PROD	1	390	Euro 0,12	Euro 0,04
2	25	30	SEMIN - IRRIG	1	19670	Euro 190,98	Euro 187,94
3	25	31	SEMINATIVO	1	14480	Euro 93,48	Euro 89,74
4	25	32	PRATO	U	270	Euro 0,70	Euro 0,70
5	25	33	SEMIN - IRRIG	1	5510	Euro 53,50	Euro 52,65
6	25	34	BOSCO MISTO	1	64	Euro 0,13	Euro 0,02
7	25	35	PRATO	U	53	Euro 0,14	Euro 0,14
8	25	37	BOSCO MISTO	1	47	Euro 0,10	Euro 0,01
9	25	40	SEMIN - IRRIG	1	1010	Euro 9,81	Euro 9,65
10	25	56	PRATO MARC	1	16730	Euro 108,87	Euro 155,53
11	25	67	PRATO	U	550	Euro 1,42	Euro 1,42
12	25	395	SEMIN - IRRIG	1	21247	Euro 206,30	Euro 203,00
13	25	396	SEMIN - IRRIG	1	1783	Euro 17,31	Euro 17,04
14	25	397	SEMIN - IRRIG	1	59886	Euro 581,46	Euro 572,18
15	25	398	SEMIN - IRRIG	1	2274	Euro 22,08	Euro 21,73
16	25	399	SEMIN - IRRIG	1	9740	Euro 94,57	Euro 93,06
17	25	400	BOSCO CEDUO	1	481	Euro 0,99	Euro 0,15
18	25	401	BOSCO CEDUO	1	9	Euro 0,02	Euro 0,01
19	25	408	PRATO	U	157	Euro 0,41	Euro 0,41
20	25	410	PRATO - IRRIG	1	2521	Euro 21,22	Euro 16,93
21	25	412	PRATO - IRRIG	1	887	Euro 7,47	Euro 5,96
22	25	414	PRATO - IRRIG	1	172	Euro 1,45	Euro 1,15
23	25	416	SEMIN - IRRIG	1	5446	Euro 52,88	Euro 52,03
24	25	418	SEMIN - IRRIG	1	2915	Euro 28,30	Euro 27,85
25	25	420	PRATO MARC	1	15516	Euro 184,31	Euro 144,24
26	25	421	SEMIN - IRRIG	1	4909	Euro 47,66	Euro 46,90
27	37	31	PRATO MARC	1	16468	Euro 195,62	Euro 153,09
28	37	32	PRATO MARC	1	1094	Euro 13,00	Euro 10,17
29	37	33	PRATO MARC	1	4864	Euro 57,78	Euro 45,22
30	37	34	PRATO MARC	1	6074	Euro 72,15	Euro 56,47
31	37	35	PRATO MARC	1	665	Euro 7,90	Euro 6,18
32	37	36	PRATO MARC	1	401	Euro 4,76	Euro 3,73
33	37	37	PRATO MARC	1	3474	Euro 41,27	Euro 32,30

(SI VEDA "8 ALLEGATI" - 8.3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE-ABBIEATEGRASSO)

5.2 VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Gli immobili proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione, per cui è in corso la procedura fallimentare, situati nel territorio del Comune di Abbiategrosso risultano ricadere in due diversi ambiti aventi discipline urbanistiche differenti:

- AREE AGRICOLE DI VALENZA PRODUTTIVA che prevede

Per gli edifici residenziali esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

- MS – RS – RC – RE1

- l'ampliamento massimo di 200 mc per ogni nucleo familiare ivi residente, a condizione che l'edificio non sia mai stato ampliato dall'entrata in vigore del primo PTC con la l.r. n. 33/1980. L'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi comprende i nuovi accessori e gli accessori interrati eccedenti la sagoma fuori terra dell'edificio.

- il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie esistenti facenti parte integrante dell'edificio principale.

- le recinzioni nel rispetto del limite massimo di 10 mq ogni mq di superficie coperta esistente e una altezza massima di 2 m. Le stesse dovranno essere realizzate con elementi trasparenti naturali e con fondazioni interrate e armonicamente inserite nel contesto.

Per le attività produttive, commerciali e ricettive esistenti e in attività sono consentiti i seguenti interventi:

- MS – RS – RC – RE1

- l'ampliamento se finalizzato al risanamento ed adeguamento delle strutture produttive e tecnologiche esistenti e/o documentate esigenze produttive ed occupazionali. L'ampliamento della superficie coperta del fabbricato esistente all'approvazione della variante del PTC non potrà essere superiore al:

- 50% per edifici fino a 1.000 mq;

- 20% per edifici superiori a 1.000 mq

Per le strutture esistenti adibite a funzioni turistico, ricreative e/o sportive attive sono ammessi gli interventi di:

- MS – RS – RC – RE1

- l'ampliamento una tantum nella misura massima del 20% della superficie coperta esistente, a condizione che il fabbricato non sia mai stato ampliato dall'entrata in vigore del primo PTC con la legge regionale n. 33/1980

- TESSUTO PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE che prevede

Principi e obiettivi:

a) Sostenere la formazione di una struttura produttiva articolata, accessibile e in prossimità delle progettate nuove infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale.

b) Consentire il recupero occupazionale attraverso un'elevata multifunzionalità economica e produttiva nel quale equilibrare attività manifatturiere, commerciali e del settore terziario.

c) Equipaggiare e potenziare le opere di urbanizzazione esistenti al fine di consentire l'insediamento di servizi alle imprese e la qualità dei complessi produttivi.

d) Incentivare la qualità termo-acustica dei fabbricati e l'impiego delle energie rinnovabili con particolare riguardo alla produzione di energia elettrica dal fotovoltaico.

Modalità di intervento:

sono consentiti i sotto elencati tipi di intervento. Sono specificatamente individuate le aree assoggettate a piano attuativo. Gli interventi edilizi indiretti subordinati a permesso convenzionato o piano attuativo saranno valutati in primo luogo nel merito della soluzione architettonica e del rispetto paesaggistico del contesto.

Destinazioni urbanistiche:

Il tessuto caratterizzato da una originaria mono-funzionalità produttiva deve essere indirizzato ad una maggior multifunzionalità includendo i servizi e le attività commerciali. Sono vietate le attività lavorative moleste, dannose o inquinanti che non assicurino la sussistenza dei requisiti minimi di accettabilità ambientale, igienico sanitaria e di sicurezza previsti dalle norme vigenti.

Non essendo presenti fabbricati tra gli immobili situati nel Comune di Abbiategrasso, non si è reso necessario effettuare alcuna indagine presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare l'esistenza di titoli abilitativi.

(SI VEDA “**8 ALLEGATI**” - **8.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-ABBIATEGRASSO**)

5.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, ovvero:

- della tipologia,
- della consistenza;
- dello stato conservativo;
- delle norme urbanistiche previste dal Piano di Governo del Territorio;

lo scrivente tecnico incaricato ha ritenuto di applicare due differenti criteri di stima suddividendo i terreni a seconda della zona urbanistica in cui ricadono.

CRITERIO BASATO SULLA COMPARAZIONE

Il primo criterio estimativo, utilizzato per la stima dei terreni ricadenti nella zona di P.G.T. "AREE AGRICOLE DI VALENZA PRODUTTIVA", si è basato sulla comparazione con altri immobili aventi caratteristiche simili.

Trattandosi di aree agricole prive di potenzialità edificatorie, è stato fatto riferimento ai valori della TABELLA DEI VALORI AGRICOLI MEDI DEI TERRENI VALEVOLE PER L'ANNO 2014 pubblicata dalla COMMISSIONE PROVINCIALE ESPROPRI PER LA PROVINCIA DI MILANO.

Per ciascun dei terreni, ricompresi nella REGIONE AGRARIA N°7, si è preso come riferimento il valore unitario assegnato nella citata tabella al TIPO DI COLTURA corrispondente a quello riportato nella visura catastale, moltiplicandolo poi per l'estensione totale risultante dal catasto.

CRITERIO BASATO SUL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Il secondo criterio estimativo, utilizzato per la stima dei terreni ricadenti nella zona di P.G.T. "TESSUTO PRODUTTIVO MULTIFUNZIONALE", si è basato sulla determinazione del valore realizzabile a seguito della concretizzazione della potenzialità edificatoria dell'area.

Trattandosi di aree edificabili con destinazione prevalentemente produttiva, è stato fatto riferimento ai valori della BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI pubblicata dall'AGENZIA DELLE ENTRATE PER L'ANNO 2013 SECONDO SEMESTRE.

In considerazione del momento di flessione del mercato immobiliare, è stato applicato il valore minimo tra le quotazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate per la tipologia CAPANNONI TIPICI, ritenuta la più pertinente in considerazione delle norme del P.G.T.

Detto valore è stato poi opportunamente incrementato con l'applicazione del coefficiente correttivo di 1,3 (previsto dalle Disposizioni dell' Agenzia delle Entrate 2007/1200811) relativo alle nuove costruzioni.

Calcolato il valore unitario di mercato, è stata effettuata una simulazione di intervento immobiliare ipotizzando di concretizzare completamente la potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti nell'area edificabile.

La superficie realizzabile è stata determinata moltiplicando l'indice edificatorio della zona per l'estensione del terreno ricadente all'interno della stessa.

Il valore di mercato dell'operazione immobiliare simulata è stato ottenuto applicando alla superficie edificabile il valore unitario precedentemente determinato.

Infine, ai fini valutativi, si è ritenuto di adottare il valore d'incidenza delle aree nella percentuale del 20% dei ricavi ottenibili dall'operazione immobiliare potenzialmente realizzabile.

(SI VEDA "8 ALLEGATI" - 8.5 RIFERIMENTI PER I VALORI-ABBIATEGRASSO)

5.4 DETERMINAZIONE CONSISTENZE

Per la determinazione delle consistenze, ai fini dell'individuazione del valore degli immobili, si è fatto riferimento alle superfici risultanti dal catasto e riportate nelle relative visure.

L'unico immobile per il quale si è dovuto procedere con una determinazione analitica della consistenza è il terreno censito come FG 25 MAPP 30.

Dal momento che tale appezzamento ricade in parte in area agricola ed in parte in area edificabile, lo scrivente ha provveduto a calcolare le rispettive porzioni per poterle successivamente considerare nei due differenti criteri di stima adottati.

(SI VEDA **"8 ALLEGATI" - 8.6 DETERMINAZIONE CONSISTENZE-ABBIATEGRASSO**)

5.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Applicando i criteri di stima come sopra descritti si è ottenuto:

VALORE DELLE AREE AGRICOLE

VALORE AREE AGRICOLE					
FOGLIO	MAPPALE	COLTURA	SUPERFICIE (MQ)	VALORE (€/MQ)	VALORE TOTALE (€)
25	4	INCOLT PROD	390	2,54	990,60
25	30	SEMIN IRRIG	9.645	7,15	68.961,75
25	31	SEMINATIVO	14.480	5,55	80.364,00
25	32	PRATO	270	5,55	1.498,50
25	33	SEMIN IRRIG	5.510	7,15	39.396,50
25	34	BOSCO MISTO	64	2,61	167,04
25	35	PRATO	53	5,55	294,15
25	37	BOSCO MISTO	47	2,61	122,67
25	40	SEMIN IRRIG	1.010	7,15	7.221,50
25	56	PRATO MARC	16.730	7,15	119.619,50
25	67	PRATO	550	5,55	3.052,50
25	395	SEMIN IRRIG	21.247	7,15	151.916,05
25	396	SEMIN IRRIG	1.783	7,15	12.748,45
25	397	SEMIN IRRIG	59.886	7,15	428.184,90
25	398	SEMIN IRRIG	2.274	7,15	16.259,10
25	399	SEMIN IRRIG	9.740	7,15	69.641,00
25	400	BOSCO CEDUO	481	2,61	1.255,41
25	401	BOSCO CEDUO	9	2,61	23,49
37	31	PRATO MARC	16.468	7,15	117.746,20
37	32	PRATO MARC	1.094	7,15	7.822,10
37	33	PRATO MARC	4.864	7,15	34.777,60
37	34	PRATO MARC	6.074	7,15	43.429,10
37	35	PRATO MARC	665	7,15	4.754,75
37	36	PRATO MARC	401	7,15	2.867,15
37	37	PRATO MARC	3.474	7,15	24.839,10
25	408	PRATO	157	5,55	871,35
25	410	PRATO IRRIG	2.521	7,15	18.025,15
25	412	PRATO IRRIG	887	7,15	6.342,05
25	414	PRATO IRRIG	172	7,15	1.229,80
25	416	SEMIN IRRIG	5.446	7,15	38.938,90
25	418	SEMIN IRRIG	2.915	7,15	20.842,25
25	420	PRATO MARC	15.516	7,15	110.939,40
25	421	SEMIN IRRIG	4.909	7,15	35.099,35
VALORE TOTALE					€ 1.470.241,36

VALORE AREE FABBRICABILI	
SUPERFICIE RICADENTE IN AREA FABBRICABILE:	
	10.025 mq
INDICE EDIFICATORIO:	
	0,50 mq/mq
SUPERFICIE REALIZZABILE:	
	(10.025 mq x 0.50 mq/mq) = 5.012,50 mq
VALORE O.M.I. MAX. :	
	800,00 €/mq
VALORE O.M.I. MIN. :	
	650,00 €/mq
VALORE O.M.I. DI RIFERIMENTO:	
	650 €/mq
COEFFICIENTE DI MAGGIORAZIONE PER NUOVE COSTRUZIONI:	
	1,3
VALORE DI MERCATO APPLICATO:	
	(650 €/mq x 1,3) = 845,00 €/mq
VALORE TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE:	
	(5.012,50 mq x 845,00 €/mq) = 4.235.562,50 €
QUOTA DI INCIDENZA D'AREA APPLICATA:	
	20%
TOTALE VALORE AREE EDIFICABILE: 20% (4.235.562,50 €) = 847.112,50 €	
TOTALE VALORE AREE EDIFICABILE: 847.112,50 €	

TOTALE VALORE IMMOBILI IN ABBIATEGRASSO:

(VALORE AREE AGRICOLE + VALORE AREE FABBRICABILI)

(1.470.241,36 € + 847.112,50 €) = 2.317.353,86 €

ARROTONDATO A 2.317.500,00 €

2.317.500,00 € (DUEMILIONITRECENDODICIASSETTEMILACINQUECENTO/00)

6. IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VERMEZZO

6.1 VERIFICA CATASTALE

Gli immobili proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione, per cui è in corso la procedura fallimentare, situati nel territorio del Comune di Vermezzo risultano essere censiti al Catasto Terreni ed al Catasto Fabbricati di detto Comune come:

COMUNE DI VERMEZZO - CATASTO TERRENI							
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	REDDITO	
						DOMINICALE	AGRARIO
1	2	150	SEMIN – IRRIG	1	4212	Euro 41,11	Euro 40,24
2	2	171	SEMIN – IRRIG	1	4883	Euro 47,66	Euro 46,65
3	2	175	SEMIN – IRRIG	1	8569	Euro 83,64	Euro 81,87
4	2	176	SEMIN – IRRIG	1	3659	Euro 35,72	Euro 34,96
5	2	217	SEMIN – IRRIG	1	2365	Euro 23,08	Euro 22,60
6	2	273	SEMIN – IRRIG	1	3296	Euro 32,17	Euro 31,49
7	2	274	SEMIN – IRRIG	1	2624	Euro 25,61	Euro 25,07
8	2	276	SEMIN – IRRIG	1	13381	Euro 130,61	Euro 127,85
9	2	277	SEMIN – IRRIG	1	8699	Euro 84,91	Euro 83,11
10	2	278	SEMIN – IRRIG	1	2810	Euro 27,43	Euro 26,85

COMUNE DI VERMEZZO - CATASTO FABBRICATI						
N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO			
	FOGLIO	PARTICELLA	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
1	2	172-173-177	D/6			Euro 47.637,98
2	2	216	D/6			Euro 5.384,00
3	2	178-179	D/6			Euro 23.506,00
4	2	174	A/7	1	4 vani	Euro 330,53

(SI VEDA "8 ALLEGATI" - 8.7 DOCUMENTAZIONE CATASTALE-VERMEZZO)

6.2 VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA

Gli immobili proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione, per cui è in corso la procedura fallimentare, situati nel territorio del Comune di Vermezzo risultano ricadere nell'ambito:

- AMBITI AGRICOLI INCLUSI NEL PARCO AGRICOLO SUD MILANO che prevede

Riqualificazione del "Centro ippico il Grifone"

Il complesso denominato "Centro ippico il Grifone", che insiste in gran parte (e per l'intero sedime edificato) sul territorio del Comune di Vermezzo, è classificato nella tavola del Piano delle Regole PR/p.07 "*Carta della disciplina delle aree. L'intero territorio comunale*" in scala 1: 5.000 all'interno degli "*Ambiti agricoli inclusi nel Parco Agricolo Sud Milano*".

Per detto complesso il Piano delle Regole, ferme restando le determinazioni dell'Ente gestore del Parco Agricolo Sud Milano, a cui compete la tutela del territorio incluso nel Parco:

- conferma l'attività in essere di centro ippico;
- consente la possibilità di una complessiva riqualificazione funzionale delle strutture e dell'attività;
- consente la possibilità di ampliamento "una tantum" delle strutture entro il limite massimo del 20% della Superficie lorda di pavimento (Slp) degli edifici esistenti che, alla data di adozione del P.T.C. del Parco, risultino adibiti ad impieghi diversi da quelli connessi con l'esercizio dell'attività agricola.

L'intervento di riqualificazione con ampliamento deve essere disciplinato da preventivo Piano Attuativo esteso all'ambito perimetrato nella menzionata tavola PR/p.07 (con eventuale stralcio della porzione ricadente nel territorio di altro Comune).

Il Piano Attuativo deve prevedere in particolare l'adeguamento, a completa cura e spese del soggetto attuatore, della strada di accesso (come appositamente individuata nella tavola PR/p.07 con la dicitura «*Adeguamento del collegamento carraio dalla SP 30 all'insediamento "Il Grifone"*») dalla S.P. 30 "Binasco-Vermezzo", compresa la realizzazione di apposita rotatoria o altro manufatto approvato dal competente servizio dell'Amministrazione Provinciale all'intersezione con la predetta S.P. 30.

Essendo presenti anche dei fabbricati tra gli immobili situati nel Comune di Vermezzo, si è provveduto ad effettuare le necessarie indagini presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale per verificare l'esistenza di titoli abilitativi.

In considerazione di quanto accertato, delle indagini svolte, della documentazione agli atti e delle verifiche effettuate, per gli immobili e le aree di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 1580 PRATICA N. 781 DEL 25.09.1990
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 422/'91 PRATICA N. 781/V DEL 23.04.1991
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 3929/'94 PRATICA N. 781/2V DEL 12.12.1995
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 2721/'90 PRATICA N. 790 DEL 23.04.1991
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 861/'94 PRATICA N. 790/V DEL 12.12.1995
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 2723/'90 PRATICA N. 791 DEL 23.04.1991
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 3928/'94 PRATICA N. 791/V DEL 12.12.1995
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 1856/'91 PRATICA N. 815 DEL 03.10.1991
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 3930/'94 PRATICA N. 815/V DEL 02.11.1995
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 1857/'91 PRATICA N. 816 DEL 03.10.1991
- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. N. 3931/'94 PRATICA N. 816/V DEL 02.11.1995
- ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DEL 10.08.2011 PRATICA EDILIZIA N. 49/11
PROT. 3352

(SI VEDA "8 ALLEGATI" - **8.8 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA-VERMEZZO**)

6.3 CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In considerazione delle caratteristiche degli immobili, ovvero:

- della tipologia;
- della consistenza;
- dello stato conservativo;
- delle norme urbanistiche previste dal Piano di Governo del Territorio;
- dell'oggettiva difficoltà di procedere con una stima per comparazione, a causa della mancanza di offerta di strutture simili e della carenza di dati sulle compravendite di immobili di questa natura;
- dell'oggettiva difficoltà di procedere con una stima basata sul criterio della capitalizzazione diretta essendo, a parere dello scrivente, troppo legata alla capacità gestionale di chi amministra la struttura;

lo scrivente tecnico incaricato ha ritenuto di basare la propria perizia estimativa sulla determinazione del valore del costo, ovvero il valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione della struttura esistente in considerazione della vetustà della stessa.

Il costo di costruzione è stato determinato facendo riferimento:

- PREZZI INFORMATIVI OPERE EDILI MILANO 2014
(CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA E ARTIGIANATO E AGRICOLTURA MILANO)
- PREZZI TIPOLOGIE EDILIZIE 2014
(COLLEGIO DEGLI INGEGNERI E ARCHITETTI DI MILANO / DEI)
- PREZZARIO PER IMPIANTI SPORTIVI 2014
(CONI SERVIZI / DEI)

Si è proceduto suddividendo ciascun fabbricato della struttura in più parti, accorpando ciascuna di esse in considerazione:

- delle caratteristiche tecnico costruttive;
- del livello di finiture;
- delle dotazioni impiantistiche;
- della destinazione d'uso;
- dello stato manutentivo e della vetustà.

Per ciascuna delle tipologie/parti di fabbricato così ottenute si è determinato:

- il costo unitario di costruzione, rapportandosi ai riferimenti come sopra individuati;

- la consistenza totale.

Il valore dell'immobile, infine, è stato ottenuto considerando:

- il valore dell'area occupata dal fabbricato e di quella ad esso pertinenziale, facendo riferimento ai valori dei terreni edificabili attribuiti dal Comune di Vermezzo con la DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 30 DEL 17.05.2012;

- il costo di costruzione totale di ciascun immobile, determinato sommando i costi di costruzione delle varie tipologie per esso individuate;

- il deprezzamento dovuto al deperimento fisico/funzionale e della obsolescenza economica della costruzione;

- gli ulteriori costi da sostenere per oneri di urbanizzazione, spese tecniche, utili di impresa.

(SI VEDA “**8 ALLEGATI**” - **8.9 RIFERIMENTI PER I VALORI-VERMEZZO**)

6.4 DETERMINAZIONE CONSISTENZE

Per la determinazione delle consistenze, ai fini dell'individuazione del valore degli immobili, si è provveduto ad effettuare una determinazione analitica delle superfici facendo riferimento agli elaborati catastali ed agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

(SI VEDA “**8 ALLEGATI**” - **8.10 DETERMINAZIONE CONSISTENZE-VERMEZZO**)

6.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Applicando il criterio di stima come sopra descritto si è ottenuto:

VALORE IMMOBILE FG 2 MAPPALI 172-173-177								
SUPERFICIE AREA OCCUPATA (MQ) (3.493,76 + 1.153,28 + 152,82)		4.799,86	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)		11,79	VALORE (€)		56.590,35
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE (MQ) (MAPP.LI 150+171+176+217+273+274+276+277+278)		45.929,00	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)		11,79	VALORE (€)		541.502,91
VALORE TOTALE DELL'AREA							598.093,26	
SUPERFICIE SPAZI POLIVALENTI (MQ)		2.215,79	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		1.175,00	COSTO (€)		2.603.553,25
SUPERFICIE CORPI SCALA ESTERNI (MQ)		266,08	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		985,00	COSTO (€)		262.088,80
SUPERFICIE TRIBUNE (MQ)		246,60	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		345,00	COSTO (€)		85.077,00
SUPERFICIE CAMPO GARA (MQ)		3.493,76	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		250,00	COSTO (€)		873.440,00
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE							3.824.159,05	
INCIDENZA STRUTTURE	40%	VALORE STRUTTURE	1.529.663,62	DEPREZZAMENTO STRUTTURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	305.932,72	
INCIDENZA IMPIANTI	25%	VALORE STRUTTURE	956.039,76	DEPREZZAMENTO IMPIANTI	10%	DEPREZZAMENTO (€)	95.603,98	
INCIDENZA FINITURE	35%	VALORE STRUTTURE	1.338.455,67	DEPREZZAMENTO FINITURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	267.691,13	
TOTALE DEPREZZAMENTI							669.227,83	
INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE				7%	ONERI (€)		267.691,13	
INCIDENZA SPESE TECNICHE				8%	SPESE TECNICHE (€)		305.932,72	
INCIDENZA UTILE DI IMPRESA				10%	UTILE DI IMPRESA (€)		382.415,91	
TOTALE COSTI VARI							956.039,76	
VALORE DELL'IMMOBILE							4.709.064,24	

ARROTONDATO A 4.710.000,00 €

VALORE IMMOBILE FG 2 MAPPALE 178							
SUPERFICIE AREA OCCUPATA (MQ) (2.926,85 +3.689,35)	6.616,20	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)	11,79	VALORE (€)	78.005,00		
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE (MQ) (MAPPALE 175)	8.569,00	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)	11,79	VALORE (€)	101.028,51		
VALORE TOTALE DELL'AREA					179.033,51		
SUPERFICIE SPOGLIATOI (MQ)	538,46	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)	985,00	COSTO (€)	530.383,10		
SUPERFICIE SCUDERIE (MQ)	2.926,85	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)	345,00	COSTO (€)	1.009.763,25		
SUPERFICIE RIPOSTIGLI (MQ)	1.229,18	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)	300,00	COSTO (€)	368.754,00		
SUPERFICIE CORTILE INTERNO (MQ)	3.689,35	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)	50,00	COSTO (€)	184.467,50		
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE					2.093.367,85		
INCIDENZA STRUTTURE	40%	VALORE STRUTTURE	837.347,14	DEPREZZAMENTO STRUTTURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	167.469,43
INCIDENZA IMPIANTI	25%	VALORE STRUTTURE	523.341,96	DEPREZZAMENTO IMPIANTI	10%	DEPREZZAMENTO (€)	52.334,20
INCIDENZA FINITURE	35%	VALORE STRUTTURE	732.678,75	DEPREZZAMENTO FINITURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	146.535,75
TOTALE DEPREZZAMENTI					366.339,37		
INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE			7%	ONERI (€)		146.535,75	
INCIDENZA SPESE TECNICHE			8%	SPESE TECNICHE (€)		167.469,43	
INCIDENZA UTILE DI IMPRESA			10%	UTILE DI IMPRESA (€)		209.336,79	
TOTALE COSTI VARI					523.341,96		
VALORE DELL'IMMOBILE					2.429.403,95		

ARROTONDATO A 2.430.000,00 €

VALORE IMMOBILE FG 2 MAPPALE 179							
SUPERFICIE AREA OCCUPATA (MQ) (71,84)	71,84	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)	11,79	VALORE (€)	846,99		
VALORE TOTALE DELL'AREA					846,99		
SUPERFICIE LETAMAIA (MQ)	71,84	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)	480,00	COSTO (€)	34.483,20		
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE					34.483,20		
INCIDENZA STRUTTURE	40%	VALORE STRUTTURE	13.793,28	DEPREZZAMENTO STRUTTURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	2.758,66
INCIDENZA IMPIANTI	25%	VALORE STRUTTURE	8.620,80	DEPREZZAMENTO IMPIANTI	10%	DEPREZZAMENTO (€)	862,08
INCIDENZA FINITURE	35%	VALORE STRUTTURE	12.069,12	DEPREZZAMENTO FINITURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	2.413,82
TOTALE DEPREZZAMENTI					6.034,56		
INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE			7%	ONERI (€)		2.413,82	
INCIDENZA SPESE TECNICHE			8%	SPESE TECNICHE (€)		2.758,66	
INCIDENZA UTILE DI IMPRESA			10%	UTILE DI IMPRESA (€)		3.448,32	
TOTALE COSTI VARI					8.620,80		
VALORE DELL'IMMOBILE					37.916,43		

ARROTONDATO A 38.000,00 €

VALORE IMMOBILE FG 2 MAPPALE 174							
SUPERFICIE AREA OCCUPATA (MQ) (71,84)	76,74	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)	11,79	VALORE (€)	904,76		
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE (MQ) (MAPPALE 174)	351,26	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)	11,79	VALORE (€)	4.141,36		
VALORE TOTALE DELL'AREA					5.046,12		
SUPERFICIE ABITAZIONE (MQ)	76,74	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)	985,00	COSTO (€)	75.588,90		
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE					75.588,90		
INCIDENZA STRUTTURE	40%	VALORE STRUTTURE	30.235,56	DEPREZZAMENTO STRUTTURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	6.047,11
INCIDENZA IMPIANTI	25%	VALORE STRUTTURE	18.897,23	DEPREZZAMENTO IMPIANTI	10%	DEPREZZAMENTO (€)	1.889,72
INCIDENZA FINITURE	35%	VALORE STRUTTURE	26.456,12	DEPREZZAMENTO FINITURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	5.291,22
TOTALE DEPREZZAMENTI					13.228,06		
INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE			7%	ONERI (€)		5.291,22	
INCIDENZA SPESE TECNICHE			8%	SPESE TECNICHE (€)		6.047,11	
INCIDENZA UTILE DI IMPRESA			10%	UTILE DI IMPRESA (€)		7.558,89	
TOTALE COSTI VARI					18.897,23		
VALORE DELL'IMMOBILE					86.304,19		

ARROTONDATO A 86.500,00 €

VALORE IMMOBILE FG 2 MAPPALE 216								
SUPERFICIE AREA OCCUPATA (MQ) (324,00 + 526,50 + 671,06)		1.521,56	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)		11,79	VALORE (€)		17.939,19
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE (MQ) (MAPPALE 216)		4.489,44	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)		11,79	VALORE (€)		52.930,50
VALORE TOTALE DELL'AREA								70.869,69
SUPERFICIE MAGAZZINO 1 (MQ)		648,00	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		300,00	COSTO (€)		194.400,00
SUPERFICIE MAGAZZINO 2 (MQ)		1.053,00	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		480,00	COSTO (€)		505.440,00
SUPERFICIE TETTOIE (MQ)		671,06	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		100,00	COSTO (€)		67.106,00
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE								766.946,00
INCIDENZA STRUTTURE	40%	VALORE STRUTTURE	306.778,40	DEPREZZAMENTO STRUTTURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	61.355,68	
INCIDENZA IMPIANTI	25%	VALORE STRUTTURE	191.736,50	DEPREZZAMENTO IMPIANTI	10%	DEPREZZAMENTO (€)	19.173,65	
INCIDENZA FINITURE	35%	VALORE STRUTTURE	268.431,10	DEPREZZAMENTO FINITURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	53.686,22	
TOTALE DEPREZZAMENTI								134.215,55
INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE				7%	ONERI (€)		53.686,22	
INCIDENZA SPESE TECNICHE				8%	SPESE TECNICHE (€)		61.355,68	
INCIDENZA UTILE DI IMPRESA				10%	UTILE DI IMPRESA (€)		76.694,60	
TOTALE COSTI VARI								191.736,50
VALORE DELL'IMMOBILE								895.336,64

ARROTONDATO A 895.500,00 €

VALORE IMMOBILE FG 2 MAPPALE 275								
SUPERFICIE AREA OCCUPATA (MQ) (284,79)		284,79	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)		11,79	VALORE (€)		3.357,67
SUPERFICIE AREA PERTINENZIALE (MQ) (MAPPALE 275)		347,21	VALORE UNITARIO AREA (€/MQ)		11,79	VALORE (€)		4.093,61
VALORE TOTALE DELL'AREA							7.451,28	
SUPERFICIE VASCHE (MQ)		284,79	COSTO DI COSTRUZIONE (€/MQ)		150,00	COSTO (€)		42.718,50
COSTO TOTALE DI COSTRUZIONE							42.718,50	
INCIDENZA STRUTTURE	40%	VALORE STRUTTURE	17.087,40	DEPREZZAMENTO STRUTTURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	3.417,48	
INCIDENZA IMPIANTI	25%	VALORE STRUTTURE	10.679,63	DEPREZZAMENTO IMPIANTI	10%	DEPREZZAMENTO (€)	1.067,96	
INCIDENZA FINITURE	35%	VALORE STRUTTURE	14.951,48	DEPREZZAMENTO FINITURE	20%	DEPREZZAMENTO (€)	2.990,30	
TOTALE DEPREZZAMENTI							7.475,74	
INCIDENZA ONERI DI URBANIZZAZIONE				7%	ONERI (€)		2.990,30	
INCIDENZA SPESE TECNICHE				8%	SPESE TECNICHE (€)		3.417,48	
INCIDENZA UTILE DI IMPRESA				10%	UTILE DI IMPRESA (€)		4.271,85	
TOTALE COSTI VARI							10.679,63	
VALORE DELL'IMMOBILE							53.373,67	

ARROTONDATO A 53.500,00 €

TOTALE VALORE IMMOBILI IN VERMEZZO:

(SOMMATORIA VALORI IMMOBILI)

$$(4.710.000,00 € + 2.430.000,00 € + 38.000,00 € + 86.500,00 € + 895.500,00 € + 53.500,00 €) =$$

$$= 8.213.500,00 €$$

8.213.500,00 € (OTTOMILIONIDUECENTOTREDICIMILACINQUECENTO/00)

7 CONCLUSIONI

In considerazione:

- di quanto accertato e rilevato nei sopralluoghi effettuati;
- delle indagini svolte;
- della documentazione agli atti;
- delle indagini di mercato eseguite;
- della particolare natura e consistenza degli immobili;
- dello stato di conservazione degli immobili;
- dei criteri estimativi applicati e delle considerazioni/valutazioni sopra esposte;
- del valore stimato degli immobili di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare situati nel Comune di ABBIATEGRASSO pari a 2.317.500,00 €
- del valore stimato degli immobili di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare situati nel Comune di VERMEZZO pari a 8.213.500,00 €
- del valore totale degli immobili di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare situati nel Comune di ABBIATEGRASSO e nel Comune di VERMEZZO pari a 10.531.000,00 €

- dell'attuale momento di flessione del settore immobiliare che, secondo rilevazioni degli organi competenti, dal 2008 è stato caratterizzato da una decrescita stimabile tra il 10% ed il 20% dei precedenti valori nominali;

lo scrivente tecnico incaricato

ritiene di poter applicare un decremento del valore determinato secondo i criteri di stima adottati pari al 15%, e pertanto

STIMA

il valore totale degli immobili di proprietà della Società OPERE MILANO SRL in liquidazione per cui è in corso la procedura fallimentare situati nel Comune di ABBiategrasso e nel Comune di Vermezzo pari a

10.531.000,00 € - 15% (10.531.000,00 €) = 8.951.350,00 € ARROTONDATO A 8.950.000,00 €

8.950.000,00 € (OTTOMILIONINOVECENTOCINQUANTAMILA/00)

Il sottoscritto ritiene di aver concluso la propria relazione peritale di stima; restando a disposizione per eventuali supplementi saluta.

Chiavari, 29 settembre 2014



IL TECNICO INCARICATO
Arch. Marco Perazzo