

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Art&dil S.r.l.

N° Gen. Rep. **551/2014**

data udienza di verifica crediti: 10-11-2014 ore 12:15

Giudice Delegato: **Dott. GUIDO MACRIPO'**

Curatore Fallimentare: **Maria Teresa Bochicchio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001 002 003 004 005 006 007 008
AGGIORNAMENTO

Esperto alla stima: Francesco Anzivino
Codice fiscale: NZVFNC62C02E648V
Partita IVA: 12250760159
Studio in: Via Monte Nevoso 10 - Milano
Telefono: 0223951103
Email: francesco.anzivino@fastarch.eu
Pec: anzivino.5933@oamilano.it

Oggetto: **aggiornamento della perizia immobiliare dell'unità immobiliare sita in Cologno al Serio, via San Carlo - proprietà Fallimento Art&dil.**

1. Aggiornamento del valore di perizia

La presente relazione si riferisce all'immobile in Cologno al Serio, via San Carlo, 17, da un terreno edificabile definito da un Piano di Recupero convenzionato tra il Comune di Cologno al Serio e la società Art&dil srl. L'aggiornamento del valore dell'immobile è conseguente al tempo trascorso dal deposito della perizia e, stante la persistente difficoltà del mercato dei capannoni industriali, lo stesso valore viene ricalcolato come di seguito.

A titolo di completezza si riporta la tabella elaborata in sede di perizia, corretta con l'adeguamento attuale.

2. Consistenza dell'immobile

L'immobile ad oggi si presenta come di seguito descritto. È un terreno recintato su tutti i quattro lati con accesso carraio di cantiere sulla via San Carlo.

- Sul lotto 7 è in fase di costruzione una villetta di due piani fuori terra oltre l'interrato.
- Il lotto 1 è stato oggetto di scavo per la formazione dell'interrato di una villetta.

3. Valore dell'immobile

La valutazione dell'immobile viene fatta tenendo conto del mercato immobiliare contestuale e pertanto si ritiene opportuno valutare sia l'immobile nel suo complesso che per lotti di vendita funzionali. Per tale motivo verranno fatte due ipotesi di valutazione: una che tiene conto di tutta l'area composta dai due comparti e dalle edificazioni realizzate; l'altra che tiene conto dei singoli lotti. L'area nella sua complessità ha una superficie fondiaria pari a mq 5.554,60 e il Piano di Recupero consente la realizzazione di complessivi mc 6.510,70 suddivisi in due comparti con edificazione differente.

L'area può essere valutata per singoli lotti, secondo le seguenti indicazioni, come da tabella seguente. Nel caso di vendita di unico lotto è opportuno diminuire il valore.

Comparto 1, costituito dall'area fronte strada con superficie di mq 1.617,42 con una capacità edificatoria pari a mc 3.780,70. Il Piano di Recupero prevede la realizzazione di un condominio di tre piani fuori terra oltre all'interrato.

Comparto 2 composto da 7 Lotti singoli.

| | Lotto numero | Superficie mq | Volume edificabile mc | Valore commerciale per vendita singoli lotti (€/mc 140) |
|---------------|----------------|-----------------|-----------------------|---|
| Comparto 1 | 8 | 1617,42 | 3780,7 | € 529.298 |
| Comparto 2 | 1 | 472,60 | 409,31 | € 57.303,4 |
| | 2 | 460,03 | 405,68 | € 56.795,2 |
| | 3 | 485,37 | 405,68 | € 56.765,2 |
| | 4 | 440,40 | 388,56 | € 54.398,4 |
| | 5 | 451,54 | 405,68 | € 56.795,2 |
| | 6 | 527,81 | 405,69 | € 56.796,6 |
| | 7.1 Terreno | 404,78 | 309,4 | € 43.316 |
| | 7.2 fabbricato | 115 | | € 19.099,20 |
| Totali | | 4.859,95 | 6.510,70 | € 930.597,20 |

4. Valutazione commerciale.

Il valore commerciale stimato dell'unità immobiliare, rivisto in funzione delle considerazioni di cui al punto 1 del presente aggiornamento, applicando una riduzione del 20%, può essere:

1. Vendita per singoli lotti: € 930.597,20
2. Vendita per lotto unico: $(\text{€ } 1.000.479 - 20\%) = \text{€ } 800.383,20$, così come determinato in relazione.

Milano, 26 gennaio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Anzivino