

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 MACRIPÒ**

Curatore Fallimentare: **Maria Teresa Bochicchio**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - 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 Zanica, via Crema, 17 - proprietà Fallimento Art&dil.**

Aggiornamento del valore di perizia

La presente relazione si riferisce all'immobile in Zanica, via Crema, 17, costituito dal capannone con parte ad uso ufficio e zona antistante recintata, di pertinenza adibita a parcheggio.

L'aggiornamento del valore dell'immobile è conseguente al tempo trascorso dal deposito della perizia e 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.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

L'immobile è stato valutato con il metodo di stima del più probabile valore di mercato

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo, Ufficio tecnico di Zanica, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia del territorio, Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.) Per quanto attiene il capannone è stato utilizzato il valore della zona pari a €/mq 650 Per la zona uffici €/mq 1.100. Per la parte scoperta è stata fatta una valutazione a corpo pari a € 20.000. La scelta dei valori è stata determinata dalla qualità dell'immobile, dallo stato manutentivo e dalla posizione geografica, sempre tenuto conto del particolare momento storico del mercato e dalla ridondante offerta.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone. con annesso area esterna

Stima sintetica a vista dell'intero corpo

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone destinato a magazzino laboratorio di impresa edile dotato di due carri ponte.	1.688,00	€ 650,00	€ 1.097.200,00
Parte ad uso ufficio posta al piano primo all'interno del capannone	138,00	€ 1.100,00	€ 151.800,00

Valore corpo	€ 1.249.000,00
Valore accessori	€ 20.000,00
Valore complessivo intero	€ 1.269.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.269.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone	con annesso area esterna	1.826,00	€ 1.269.000,00	€ 1.269.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 20% per le motivazioni specificate in premessa:

€ 253.8000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale:

€ 1100,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.016.300,00

Milano, 26 gennaio 2018

L'Esperto alla stima
Arch. Francesco Anzivino