

**Tribunale di BERGAMO**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**CASTELBERG TECHNOLOGIES s.r.l.**

Via Curotti, 21b 24060 Castelli Calepio (BG)

n. 76/2023 R.F.

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela RANDAZZO

Curatore del fallimento: Dott. Alessandro BIANCHI

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**BENI IMMOBILI IN**

**CASTELLI CALEPIO (VI)**

**via Curotti 21/B**

**Geom. Aldo Astolfi**

## **Tribunale di Bergamo**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

n. 76/2023 R.F.

### **Castelberg Technologies s.r.l.**

#### **Indice**

1.	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico.....	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate .....	5
1.3	L'individuazione dei beni oggetto di valutazione.....	5
2.	BENE IMMOBILE IN CASTELLI CALEPIO (BG) .....	6
2.1	Descrizione e la consistenza .....	6
2.2	Dati catastali .....	9
2.3	Confini .....	9
2.4	Stato di possesso .....	9
2.5	Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico .....	13
2.6	Attestato di Prestazione Energetica.....	15
2.7	La provenienza .....	15
2.8	Urbanistica e servitù .....	15
2.9	I gravami e le formalità pregiudizievoli.....	15
2.10	La ricerca del più probabile valore di mercato .....	16
3.	GENERALITA' E PREMESSE.....	18

## 1. GENERALITA' E PREMESSE

### 1.1 La natura e i limiti dell'incarico

Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione dell'attivo, che la normativa pone in capo al Curatore Fallimentare, Dott. Alessandro Bianchi, ha ritenuto di affidare alla società AVACOS s.r.l., per la quale interviene lo scrivente, l'incarico di provvedere alla corretta rilevazione e valutazione delle unità immobiliari in capo alla società **Castelberg Technologies s.r.l.** con sede in Castelli Calepio (BG) via Curotti 21B, P.I. 02789990161. Il sottoscritto, Geom. Astolfi Aldo, ha provveduto ad espletare tutte le ricerche e le indagini necessarie al fine della determinazione del più probabile valore di stima. I dati, le informazioni acquisite e i risultati a cui sono pervenuto, costituiscono il presente "rapporto di valutazione", redatto in conformità agli standard previsti dal "**Codice delle Valutazioni Immobiliari**" edito da Tecnoborsa, quarta *edizione* del luglio 2011 e in aderenza alle "**Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie**" di cui alla Circolare ABI del Maggio 2011, secondo il disposto di Basilea III, in modo da risultare utile all'operato del Curatore fallimentare nel fornire tutte le indicazioni e la documentazione necessaria ed indispensabile per le possibili future incombenze di cessione. Il sottoscritto ha espletato sopralluogo per la verifica della documentazione reperita in data mercoledì 7 novembre 2023. Lo scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente "rapporto di valutazione", devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile, e ciò nell'interesse della Massa dei Creditori;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;
- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita

effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti;

- La valutazione di merito e le conclusioni alle quali sono pervenuto, sono basate sul complesso delle valutazioni contenute nel rapporto di valutazione e pertanto non potrà essere utilizzata estrapolando parte di essa dall'intero contesto facendogli assumere differenti significati, o per finalità diverse da quelle per le quali è stata scritta, o essere utilizzata disgiuntamente rispetto alla perizia nella sua interezza.

## **1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate**

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- I titoli di provenienza;
- La documentazione ipotecaria;
- La documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.);
- Le autorizzazioni edilizie ed i progetti.

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo della perizia, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio. Si precisa che gli identificativi delle pratiche edilizie relative all'immobile sono state desunte dall'atto di provenienza che riporta riferimento errato di una pratica edilizia. In fase di accesso agli atti lo scrivente ha potuto esaminare, infatti, la concessione edilizia 1306/2332 del 8/3/1988 che è riferita ad altro immobile. Il sopralluogo è stato dunque eseguito sulla base dell'ultimo permesso reperito, C.E. 2171/2805 del 6/9/1991 (presentata il 23/11/1989 prot. 7428). Il Comune di Castelli Calepio segnala anche un altro permesso edilizio che però non è potuto essere visionato dallo scrivente e, comunque, precedente al titolo del 1991.

## **1.3 L'individuazione dei beni oggetto di valutazione**

L'individuazione dei beni è avvenuta mediante sopralluoghi in loco e consultando la banca dati di Agenzia delle Entrate della Provincia di Bergamo sezione Territorio oltre che con colloqui telefonici, appuntamento presso l'ufficio tecnico e corrispondenza mail con il Comune di Castelli Calepio. I dati contenuti e utilizzati nella relazione sono stati personalmente rilevati e confrontati con la documentazione a disposizione. L'accertamento della reale consistenza e dell'esatta provenienza della piena proprietà in capo alla Società, è stato eseguito mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative ai medesimi beni, con la lettura delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di stesura del presente rapporto di valutazione, 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 di rispondenza, tra lo stato dei luoghi e la cartografia ufficiale in banca dati dell'Agenzia del Territorio, a confronto con la cartografia di cui ai provvedimenti autorizzativi Comunali, è stata personalmente effettuata, con evidenza delle eventuali difformità riscontrate e delle possibili regolarizzazioni. La verifica della regolarità urbanistica e/o delle concessioni edilizie è stata effettuata sulla scorta della documentazione fornita o presso i Pubblici Uffici.

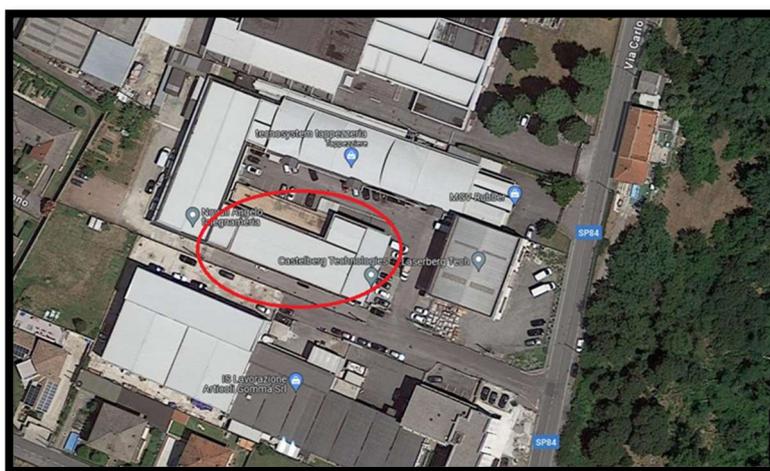
## **2. BENE IMMOBILE IN CASTELLI CALEPIO (BG)**

### **2.1 Descrizione e la consistenza**

L'unità immobiliare in capo alla Liquidazione Giudiziale è parte di un più ampio immobile in zona industriale e nelle zone limitrofe del casello dell'autostrada A4 di Pontoglio. L'immobile, si sviluppa su due piani: al piano terra (rialzato), con accesso mediante scala esterna in porfido vi sono la reception, gli uffici amministrativi, un piccolo archivio e i laboratori; a piano interrato i locali adibiti a magazzino e laboratorio. I due piani sono collegati tra loro mediante scala interna e montacarichi. Su lato nord una rampa carrabile permette l'accesso con mezzi al piano interrato. La prima parte del fabbricato è stata edificata in data anteriore al 1/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza. L'edificio è stato successivamente oggetto di ampliamento, nel 1991, con l'aggiunta di una campata di capannone a piano interrato, la relativa realizzazione della rampa di accesso carrabile e del locale caldaia con scala esclusiva ed accesso esterno. La copertura dell'ampliamento è un terrazzo praticabile pavimentato ed esclusivo. Il terrazzo, definito tale nel permesso edilizio del 1989 non trova riscontro sulla scheda catastale dove è solo indicato l'ingombro ma non la destinazione d'uso. Dall'elaborato planimetrico, poi, si può evincere che il fabbricato ha una porzione di area esterna esclusiva che comprende anche i parcheggi prospicienti il terrazzo esclusivo. Si precisa che detti parcheggi, di superficie definita in progetto pari a 120,00mq, sono ad uso pubblico per il raggiungimento degli standard urbanistici. Il fabbricato è termoautonomo ed è stato realizzato in modo tradizionale, ovvero con struttura in c.a. e tamponamenti in muratura intonacata. I serramenti sono in alluminio e le pavimentazioni in gres porcellanato (definite monocottura in permesso edilizio), si segnala la presenza di impianto anti intrusione. Lo stato di fatto presenta delle difformità sia rispetto all'ultimo stato autorizzato che rispetto alla scheda catastale. Le difformità sono sia interne che esterne, manca infatti una scaletta esterna in zona uffici su lato sud, l'ingombro della scala di accesso al locale caldaia è diversa tra ultimo titolo edilizio

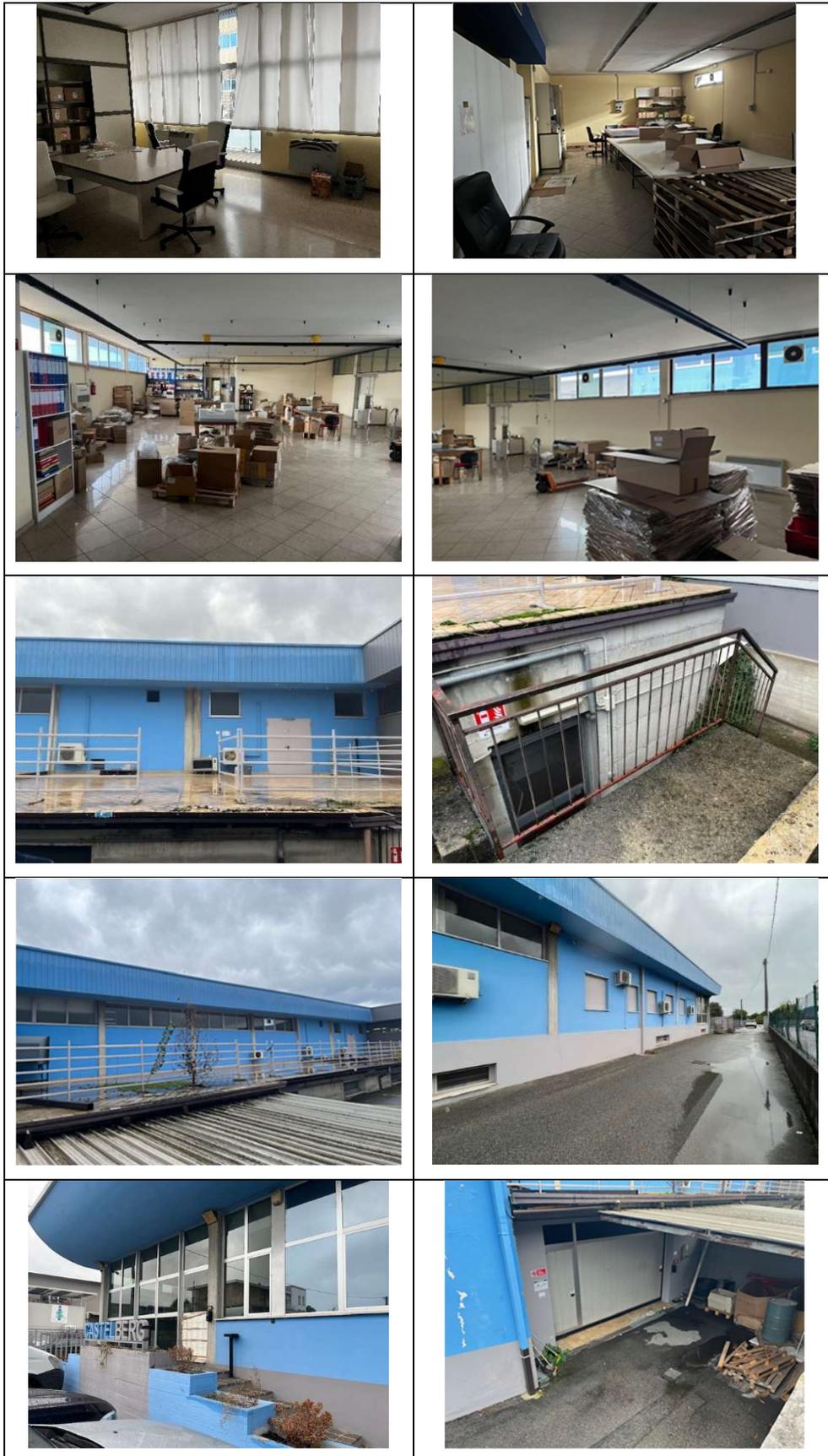
e scheda catastale. Si segnalano diverse difformità della distribuzione interna, alcune pareti difformi sono realizzate con serramenti. Nell'ultimo permesso edilizio venivano dichiarate le caratteristiche della struttura definendo tra le altre quella del tetto in muricci e tavelloni con copertura in lastre di cemento. Non avendo potuto accedere alla copertura ed avendo un'indicazione poco precisa da parte, dell'allora, progettista Geom. Francesco Belotti, lo scrivete non può confermare l'assenza di amianto. Dalle indagini effettuate, si precisa che il manto di copertura è in lamiera, si esclude quindi la presenza di eternit.

### Vista aerea



### Documentazione fotografica





## 2.2 Dati catastali

Comune di **CASTELLI CALEPIO** - Censuario di Tagliuno

Quota 1/1 di piena proprietà

NCEU, Sezione Urbana TA, foglio 11, Via Carlo Curotti n. 23:

- **mappale 2986/7**, piano R-SEM, categoria D/7, RC Euro 4.896,01.

## 2.3 Confini

Si descrivono i confini dedotti dall'estratto mappa:

Nord mappale 832, Est con la via Curotti, Sud mappale 4496 (parte strada privata), Ovest altro foglio di mappa che rappresenta proprietà demaniale (acque).

Si definiscono più nello specifico anche i confini desunti dall'elaborato planimetrico:

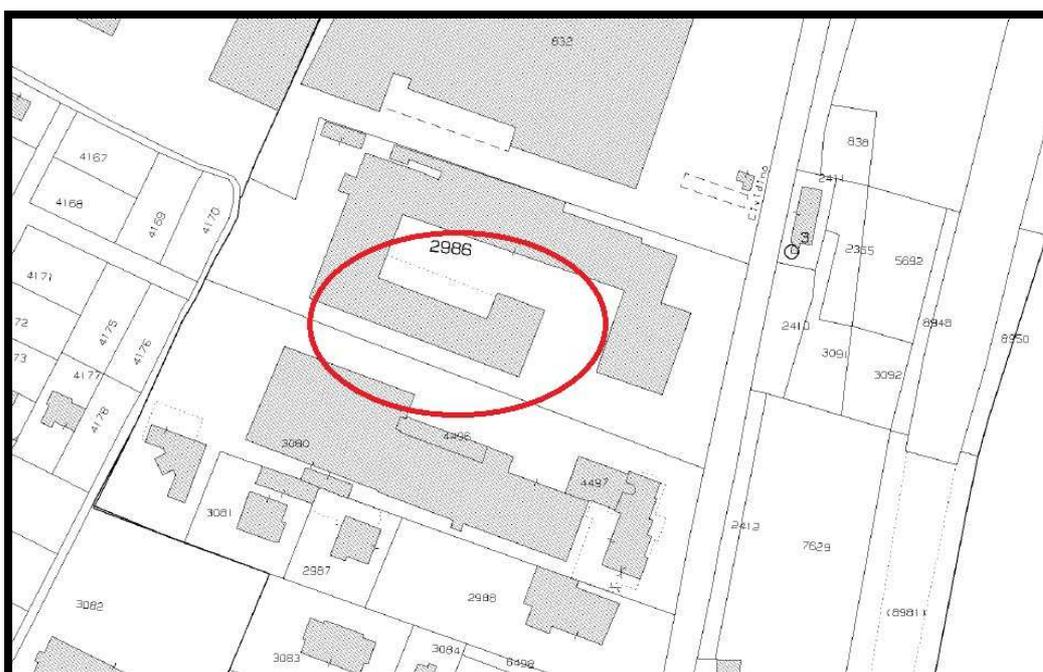
Nord ed Est sub 702 bene comune non censibile (cortile), Sud sub 701 bcnc (strada di accesso) e mappale 3080 e Ovest sub 3 (parte di fabbricato in aderenza)

Si allega la documentazione catastale (estratto mappa, elenco subalterni, elaborato planimetrico e schede catastale).

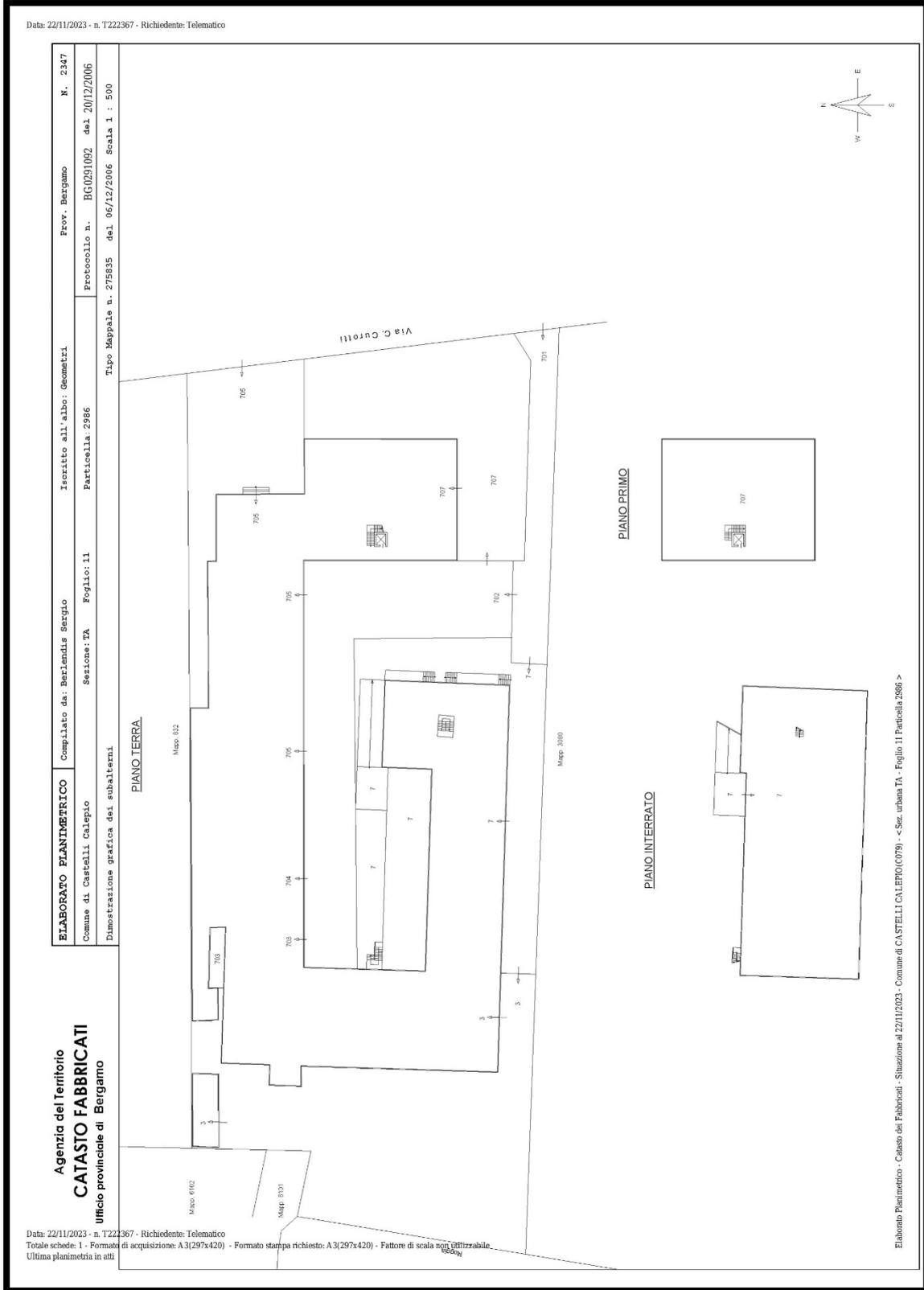
## 2.4 Stato di possesso

L'immobile, alla luce del sopralluogo effettuato in data 7 novembre 2023, risulta libero da persone.

### ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBB.





Direzione Provinciale di Bergamo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: **22/11/2023**  
Ora: **13:40:22**  
Numero Pratica: **T222368**  
Pag: **1 - Fine**

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
CASTELLI CALEPIO	TA	11	2986	275835	06/12/2006

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3	via carlo curotti	23	T			LABORATORIO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6						SOPPRESSO
7	via carlo curotti	23	S1-T			LABORATORIO
8						SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
701	via carlo curotti	23	T			BCNC AI SUB. 3,7,703,704,705,707 (STRADA DI ACCESSO)
702	via carlo curotti	23	T			BCNC AI SUB. 703,704,705,707 (CORTILE)
703	via carlo curotti	23	T			LABORATORIO
704	via carlo curotti	23	T			LABORATORIO
705	via carlo curotti	23	T			LABORATORIO
706						SOPPRESSO
707	via carlo curotti	23	T-1			LABORATORIO

Visura telematica



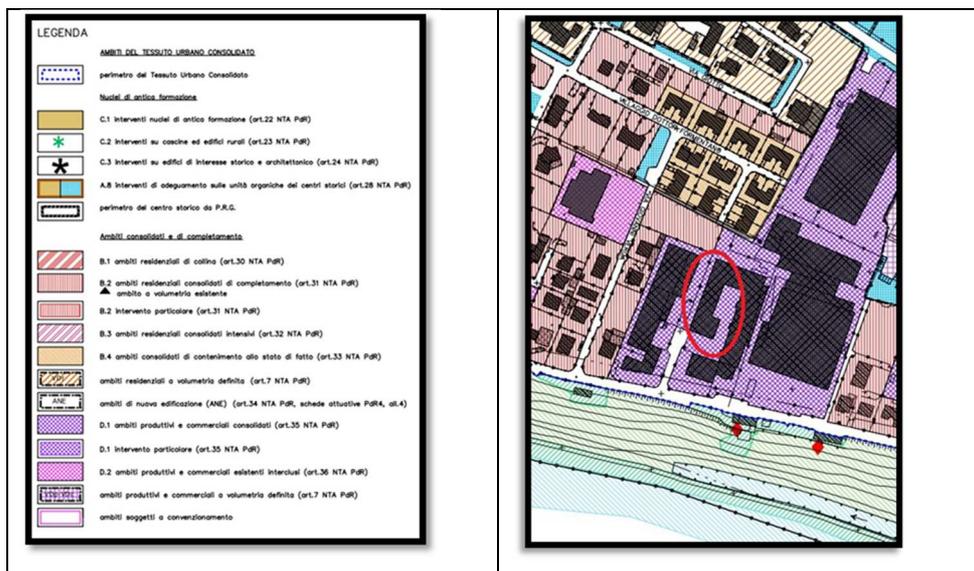
## 2.5 Le autorizzazioni edilizie e l'inquadramento urbanistico

Con accesso agli atti depositato in Comune di Catelli Calepio lo scrivente ha potuto visionare i seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 1306/2332 del 8/3/1988 (titolo riferito ad altro immobile ma citato nell'atto di provenienza)
  - Concessione Edilizia n. 2171/2805 del 6/9/1991;
  - D.I.A. prot 13950 del 31/07/2003 P.E. n. 7201/2 anno 2003 per modifica apertura esterna
- Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità, nella pratica edilizia dell'ampliamento erano allegate le dichiarazioni di conformità degli impianti. L'ufficio tecnico del Comune di Castelli Calepio trova riscontro con ricerca effettuata con nominativo del legale rappresentante della ditta proprietaria dell'immobile nel 1992 per "formazione nuova recinzione". Lo scrivente non ha potuto visionare il titolo. Da verificare se l'immobile fosse inserito in "P.L. NORD AUTOSTRADA".

### ESTRATTO PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO

Legenda : zona D.1 ambiti produttivi e commerciali consolidati (art.35 NTA PdR).



#### Art. 35 D1 - Ambiti produttivi e commerciali consolidati

##### Definizione

comprendono i lotti di medie e grandi dimensioni destinati ad attività produttive, ad attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

##### Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT - uR Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo alloggi del proprietario, del custode o del conduttore (massimo n.3 alloggi una tantum) con una Slp massima globale fino a mq 200, nel rispetto del Rc di zona, purché la

realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra SIp residenziale e SIp per attività produttive di 1/3. Gli eventuali frazionamenti dell'attività produttiva o delle unità abitative di pertinenza non ammettono l'individuazione di nuove unità abitative di pertinenza qualora le stesse siano già state realizzate a completamento del parametro ammesso.

- Destinazione d'uso esclusa: UR - UA

Le ditte artigiane e industriali nelle zone di produzione tradizionale possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività principale.

E' escluso l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante (RIR).

Le aree azzonate ricomprese all'interno delle fasce di rispetto stradale sono da intendersi inedificabili e computabili unicamente ai fini edificatori al di fuori della fascia stessa.

#### Parametri edilizi e urbanistici

- Uf max 0,60 mq/mq
- $D_0 = H/200$  con un minimo di 5 m. (i volumi tecnici legati ad esigenze produttive potranno essere realizzati con distacchi dai confini di proprietà anche inferiori a m,5, comunque entro il limite di m,3,00)
- Df H del fabbricato, minimo di 10 m
- Ds H/2 con un minimo di 5 m
- Rc 60%
- Ssd 15% Sf
- H 9,0 m; sono esclusi dalla verifica dell'altezza massima i volumi tecnici quali ciminiere, silos, impianti di raffreddamento e simili.

Per i lotti edificati saturi alla data di adozione della Variante 2/2016, è ammissibile l'ampliamento a tantum della superficie coperta e della SIp esistente per una quota massima del 10% nel rispetto della superficie permeabile - Ssd. In tal caso il richiedente dovrà assolvere, a favore dell'A.C., la prestazione per compensazione ambientale (ecologica preventiva) pari a 5 volte il contributo di costruzione.

#### Attuazione degli interventi

- Intervento edilizio diretto, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo ove previsto.

Sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Nei caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione degli edifici esistenti, situati a ridosso delle zone residenziali, dovranno essere previste adeguate forme di mitigazione ambientale (fasce verdi, barriere fonoassorbenti etc...) in grado di migliorare la compatibilità con l'intorno.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli finalizzati all'insediamento delle nuove medie strutture di vendita sono realizzabili previo piano attuativo e in conformità alle disposizioni specifiche per il settore commercio; le relative aree a servizi di uso pubblico devono

obbligatoriamente essere reperite e cedute all'interno dell'ambito dell'intervento nella misura definita dalle disposizioni del Piano dei Servizi.

Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali, come disciplinato dal Piano dei Servizi.

Nell'ipotesi di mutamenti di destinazione d'uso che riguardino una parte degli immobili, le parti non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva principale rimasta in essere.

Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT vengono confermate.

#### Interventi particolari:

per l'area produttiva contrassegnata con specifico perimetro  non sono ammessi interventi di nuova edificazione e di deposito. Devono viceversa essere previsti interventi di mitigazione dell'attività produttiva esistente. L'area può essere computata per la verifica della capacità edificatoria dell'ambito.

Per la zona specifica unica limitazione riguarda le attività definite ad alto rischio (RIR), quelle che rientrano, quindi, nell'ambito di applicazione della "Direttiva Seveso" per detenzione di sostanze pericolose di cui all'allegato I (parte 1 e 2) al D.Lgs. 105/15 in quantitativi superiori alle soglie di cui alla colonna II e III del medesimo allegato.

## **2.6 Attestato di Prestazione Energetica**

Il fabbricato non è in possesso di Attestato di Prestazione energetica. Dalla ricerca effettuata sul catasto energetico di Regione Lombardia è indicato un attestato prot. 1606200017112 del 9/7/2012 scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

## **2.7 La provenienza**

atto di compravendita del 17.12.2018 nr. 135766 Repertorio Notaio Carmine Mallardo di Bergamo, trascritto, a Bergamo, in data 27.12.2018 ai n.ri 63663/43769.

## **2.8 Urbanistica e servitù**

Si riportano le dichiarazioni in atto di provenienza:

-risultano costruiti anteriormente al 1.09.1967 e per successive concessioni edilizia in data 8.03.1988 n. 1306/2332 e concessione edilizia in data 6.09.1991 n. 2171/2805;

-sono stati edificati in conformità ai provvedimenti autorizzativi sopra citati ed alla normativa urbanistica;

-che successivamente non sono state compiute modifiche per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo;

-che il terreno di pertinenza ha una superficie inferiore a 5000 metri quadrati.

Viene richiamata servitù pedonabile e carrabile con diritto di sosta per il carico e lo scarico a favore del suddetto bene ed a carico di una striscia di terreno larga metri 6 corrente lungo il confine nord ed est.

## **2.9 I gravami e le formalità pregiudizievoli**

Detto bene risulta gravato da:

- Ipoteca volontaria nn. 63666/10832 del 27.12.2018 (atto del 17.12.2018 n. 135767 Repertorio Notaio Carmine Mallardo di Bergamo);

a favore: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro: "CASTELBERG TECHNOLOGIES S.R.L.";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

scadenza: anni [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale nn. 19463/2667 del 6.04.2023 (decreto ingiuntivo del 16.01.2023 n. 151 Repertorio Tribunale di Brescia);

a favore: [REDACTED] con  
sede in [REDACTED]

contro: "CASTELBERG TECHNOLOGIES SRL";

somma iscritta: Euro [REDACTED]

somma capitale: Euro [REDACTED]

- **Sentenza di dichiarazione apertura della Liquidazione Giudiziale** n. protocollo 144273/1 del 15/09/2023 (sentenza del 16/06/2023 n. 123 emessa dal Tribunale di Bergamo);

a favore: "MASSA DEI CREDITORI DI CASTELBERG TECHNOLOGIES S.R.L."

contro: "CASTELBERG TECHNOLOGIES S.R.L."

## 2.10 La ricerca del più probabile valore di mercato

Le misure per la determinazione della consistenza del capannone sono state desunte dalle tavole progettuali dei permessi edilizi recuperati con la richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Castelli Calepio. La documentazione reperita è stata caricata su idoneo software di disegno tecnico e scalata con le misurazioni effettuate a campione per verifica in fase di sopralluogo. L'indagine di mercato effettuata ha confermato valori oscillanti tra: 300,00 €/mq e 580,00 €/mq (immobiliare.it, idealista.it, tecnocasa.it) la forbice abbastanza ampia trova comunque riscontro, come valore medio, a quanto esposto dal borsino immobiliare, che riassume la statistica dei prezzi degli immobili attualmente in vendita divisa per tipologia, con valori tra i 298 €/mq e i 538,00 €/mq (le categorie vengono divise per tipologia ma con valori medi con differenze della decina di euro). Anche il valore medio dell'O.M.I. trova riscontro con i sopracitati.

Si allega tabella O.M.I. 1/2023 della Provincia di Bergamo (ultima quotazione disponibile) con la quotazione della fascia/zona Centrale/CENTRO TAGLIUNO suburbana del Comune di Castelli Calepio per destinazione Produttiva.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1							
Provincia: BERGAMO							
Comune: CASTELLI CALEPIO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO, TAGLIUNO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Produttiva							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	550	L	2,2	3,5	N
Laboratori	NORMALE	380	485	L	1,8	2,5	N

Viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della presente, tenuto conto del contesto in cui è inserito, della viabilità e della prossima vicinanza del casello autostradale della A4 di Pontoglio, fatti gli opportuni accertamenti e tenuto conto delle spese relative alla sanatoria delle difformità, seppur di modesta entità (quantificandole in € 5.000,00 comprensive di sanzioni e spese tecniche e dedotte dal valore totale dell'immobile) lo scrivente ritiene opportuno attestarsi ad un valore unitario di €/mq 350,00.

Si riassumono superfici e importi nella tabella seguente:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. RAGG	€/mq	IMPORTO €
mappale 2986 sub 7	Uffici	Terra	361,47	1,00	361,47	350,00	126.514,50
	Esposizione/Mag.	Terra	336,56	1,00	336,56	350,00	117.796,00
	Terrazzo	Terra	232,05	0,25	58,0125	350,00	20.304,38
	Area Esterna	Terra	646,89	0,10	64,689	350,00	22.641,15
	Laboratorio/Mag	Interrato	930,09	1,00	930,085	350,00	325.529,75
<b>TOTALE</b>							<b>612.785,78</b>

Valore immobile = € 612.785,78

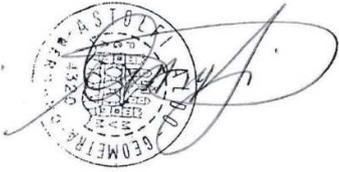
Spese di Sanatoria = € 5.000,00 A DEDURRE

**Valore Totale Immobile = € 607.785,78**

### 3. GENERALITA' E PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Aldo Astolfi, sulla base dei sopralluoghi effettuati, delle indagini di mercato condotte, nonché delle valutazioni economiche svolte, ha redatto il presente elaborato tecnico, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferito.

Albino, 23/11/2023

L'esperto incaricato	Geom. Aldo Astolfi	
----------------------	--------------------	--