

Repertorio n. 18992

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI ATTESTAZIONE PERITALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno venti

del mese di settembre

In Milano, Galleria Pattari n. 2

li, 20 settembre 2016

Avanti a me Dott. SIMONE CHIANTINI, Notaio in Milano,  
iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Milano,  
Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

è personalmente comparso il signor:

- Arch. ANTONIO DALLERA nato a Milano il 13 giugno 1951 e  
domiciliato in Milano, Corso Vittorio Emanuele II n. 22.

Io Notaio sono certo della identità personale del  
comparente, il quale mi chiede di asseverare con giuramento  
la relazione di stima che al presente atto si allega sotto  
la lettera "A".

Aderendo alla richiesta fattami io Notaio ammonisco ai sensi  
di legge il comparente il quale presta il giuramento di  
rito, ripetendo la formula:

"Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico  
affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

Il comparente esonera me Notaio dalla lettura dell'allegato.

Del presente atto ho dato lettura al comparente il quale, da

me richiesto, lo ha dichiarato conforme alla sua volontà e  
con me Notaio lo sottoscrive. \_\_\_\_\_

Scritto da persona di mia fiducia su un foglio per pagine  
una e fin qui della seconda a macchina ed in piccola parte a  
mano da me Notaio.

*Antonio Bellina*

*Giuseppe Venti*



**VALUTAZIONE AL GIUGNO 2016**  
**DEL VALORE DI LIBERO MERCATO**  
**DEL COMPARTO EDILIZIO TENNIS DI PROPRIETA' DELLA**  
**FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**  
**UBICATO IN COMUNE DI LEGNANO (MI)**



**GIUGNO 2016**



*Fulvio Notario*

*Antonio  
Pallares*



## INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA .....	3
DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO.....	3
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE .....	4
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	4
UBICAZIONE .....	5
DESCRIZIONE .....	7
CONSISTENZA .....	11
SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA .....	11
VALUTAZIONE .....	12
CONCLUSIONI .....	13
NOTA FINALE .....	14

*Antonio Bellera*



*Simone Casarini*



Spettabile  
**FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A.**  
**IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**  
Piazza Monumento, 2  
20025 – LEGNANO (MI)

Milano, 20 giugno 2016

**Oggetto: determinazione alla data del giugno 2016 del valore di libero mercato del comparto Tennis di proprietà della Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria di Piazza Monumento, 12 a Legnano (MI).**

#### PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione il comparto in oggetto facente parte del complesso industriale Franco Tosi di piazza Monumento a Legnano al fine di determinarne il valore ottenibile in caso di sua cessione sul libero mercato in base alle consistenze ed alle caratteristiche rilevate in sede di sopralluogo e/o desunte dal materiale di base fornitoci.

La stima fa riferimento alla data del giugno 2016.

#### DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato immobiliare di zona e di settore) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la stessa;
- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali la proprietà abbia caratteristiche tali da farla considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Va da sé che quest'ultima condizione riveste un'importanza fondamentale nel caso specificatamente in esame per via del fatto che gli assets esaminati vanno a tutti gli effetti (fin dalla denominazione che li ha sempre identificati nell'ambito del ben più ampio complesso



industriale della Franco Tosi) considerati come accessori diretti dei vicini impianti sportivi che sono destinati all'attività del tennis e che, peraltro ed in quanto tali, risultano di proprietà di terzi.

Da quanto sopra deriva quindi una sorta di inscindibilità strumental/funzionale fra i campi ed i suoi accessori diretti che, come detto, non trova però riscontro nel titolo di godimento facendo conseguenzialmente perdere agli assets in esame gran parte del loro valore intrinseco se commercializzati in modo scisso dalle compresenti attrezzature sportive.

### **LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE**

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

- a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo al titolo di proprietà, alla situazione catastale, edilizio/urbanistica, ipotecaria od altro. Non sono state effettuate verifiche delle strutture né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- b) Le indicazioni delle indagini da noi effettuate sono a nostro parere rappresentative dei costi necessari all'edificazione di quanto in oggetto alla data di riferimento della presente valutazione. Ciò nonostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni dei materiali e/o delle tipologie specificatamente esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
- c) Le consistenze immobiliari relative ai cespiti esaminati sono state desunte dal materiale relazionale e dalle cartografie consegnateci dalla Committenza e/o da Suoi tecnici presupponendole come complete, veritiere e di perdurante validità anche se in sede di sopralluogo si sono svolte delle misure campionatorie al fine di determinare eventuali scostamenti o di meglio articolare (per usi specifici, livelli di piano, etc...) le consistenze stesse.
- d) Non abbiamo preso visione delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, agibilità, permessi dei Vigili del Fuoco e di tutto quanto concerne la regolarità edilizia dei fabbricati, nè effettuato verifiche, con tale finalità, presso gli Enti competenti e/o l'Amministrazione Comunale e pertanto abbiamo considerato gli assets come perfettamente regolari.



### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione ed in particolare, nella valutazione in esame, abbiamo utilizzato il metodo comparativo basato sul confronto fra le caratteristiche dei beni in oggetto ed altri funzionalmente simili oggetto di analisi da parte dei principali prezzari delle opere e delle tipologie edilizie.



Yard S.r.l. ha effettuato un sopralluogo interno su tutte le porzioni immobiliari per desumerne, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso, epoche costruttive originarie e di ultima ristrutturazione), la situazione immobiliare per qualità, condizioni, caratteristiche, ecc...

I costi unitari di costruzione sono stati riferiti alle destinazioni funzionali dei cespiti per desumere la valorizzazione di ricostruzione a nuovo degli assets e quella afferente il loro stato d'uso alla data del giugno 2016.

Il ricorrere al metodo della ricostruzione dei costi a nuovo poi abbattuta per considerare il grado di vetustà e di obsolescenza funzionale è stato reso indispensabile dal fatto che, per loro stessa natura, destinazione e specifica location, gli assets esaminati non rientrano in nessun modo fra le categorie di immobili che, godendo di un mercato immobiliare proprio, vengono analizzate e contemplate dalle banche dati di settore di più ripetitiva consultazione e/o sono rese oggetto di conferimento ad agenzie immobiliari perché ne curino l'acquisto e/o la cessione.

Quindi la valutazione, pur dipendente dallo stato, dalle consistenze e degli usi in essere nonché delle caratteristiche intrinseche di ciascun corpo di fabbrica, non ha potuto godere di un significativo raffronto con comparables diretti.

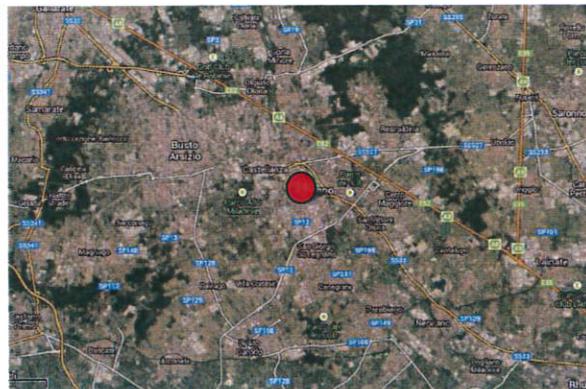
I costi unitari riscontrati sono comunque stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto per mezzo dell'applicazione di vari coefficienti di ragguglio.

Nel capitolo, successivamente riportato, dedicato alle scelte propedeutiche alla stima, sono illustrati nel dettaglio tutti i procedimenti correttivi applicati.

## **UBICAZIONE**

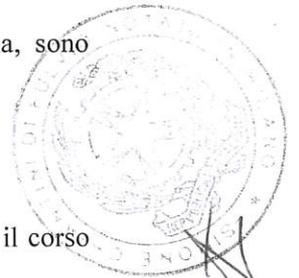
Legnano è una città facente parte dell'area metropolitana di Milano che è situata lungo il corso della valle dell'Olona a sud delle Prealpi Varesine.

### *Macrolocation*



Dista circa 20 chilometri dal capoluogo lombardo in direzione nord/ovest e, con i suoi circa 60.300 abitanti, è la tredicesima città più popolosa della Lombardia.

Situato nell'Alto Milanese ed attraversato dal fiume Olona, il territorio cittadino ha una superficie di 17,72 kmq ed un'altitudine compresa tra i 192 m e i 227 metri s.l.m.



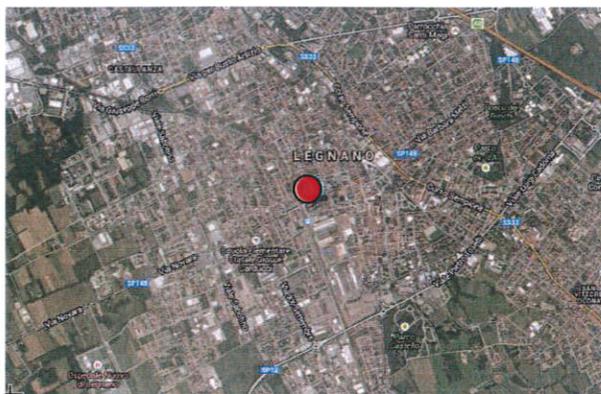
*Antonio Dellera*

*Antonio Dellera*



Il territorio comunale di Legnano è attraversato dalla strada statale n. 33 del Sempione e dalla n. 527 Bustese che si intersecano nella zona nord del Comune.

#### *Microlocation*



Un'altra arteria di primaria importanza della zona è la provinciale n. 12 Legnano/Inveruno nelle vicinanze della quale, nella parte sud/est del Comune, si trova l'ingresso di "Legnano" dell'autostrada A8 Milano/Varese/Gravellona Toce mentre un'altra uscita sulla medesima autostrada è quella di "Castellanza".

La città è posta lungo il tracciato ferroviario Domodossola/Milano nella tratta Rho/Gallarate ed è dotata di una propria stazione.

A Legnano fermano i treni della linea S5 del servizio ferroviario suburbano di Milano ed i treni regionali di Trenitalia che percorrono le direttrici Domodossola/Arona/Milano Centrale e Porto Ceresio/Varese/Milano Porta Garibaldi.

#### *Aerofoto*



Per quanto riguarda il trasporto pubblico su gomma, Legnano è collegata con Milano e con i Comuni limitrofi da diverse autolinee interurbane gestite dalle società Movibus e FNMA.

Il complesso Franco Tosi Meccanica in genere è ubicato nell'area centrale di Legnano anche se il suo intorno urbano, pur caratterizzato da un prevalente uso residenziale, presenta destinazioni





miste che vanno dalla funzione abitativa a quella terziaria, da quella commerciale a quella produttiva senza escludere gli ambiti e le attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico.

L'immobile in esame si colloca nella zona semicentrale di Legnano a nord/ovest del centro storico cittadino e nelle vicinanze della stazione ferroviaria.

L'accesso all'area avviene dalla pubblica via XXIX Maggio attraverso la via privata Fratelli Cairoli che è di pertinenza del supercondominio delle ex residenze Franco Tosi e che risulta gravata da servitù di passaggio in favore di alcune proprietà fra cui quella oggetto di stima.

Il bene in oggetto ricade in una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da edifici abitativi pluripiano con unità commerciali ai piani terreni.

La proprietà dista circa 400 ml dalla stazione ferroviaria di Legnano, circa 700 ml dal centro storico pedonale e circa 3 km dalle uscite autostradali di Legnano e di Castellanza.

Nell'immediato intorno, fortemente urbanizzato e privo di lotti liberi, si registrano le presenze della piazza del mercato, del cimitero monumentale, di attrezzature sportive, delle aree a verde pubblico del Parco del Castello, due plessi scolastici, etc...

Si tratta di ambiti sorti subito a ridosso del centro storico cittadino e che ne costituiscono l'area d'espansione avvenuta fra gli anni '50 ed i '60.



Discreta è anche la disponibilità di parcheggio sia libero che a pagamento.

### DESCRIZIONE

La presente stima riguarda il solo comparto destinato ai servizi annessi ai campi da tennis ma, come già rammentato, lo stesso appartiene al più vasto complesso industriale Franco Tosi che si articola anche sul comparto nord (nettamente il più esteso ed il maggiormente edificato oltre che quello ancor oggi maggiormente in attività), sul comparto sud (area produttiva di via San Bernardino), sud/ovest, ovest nonché, ancorché fisicamente non adiacente agli altri, sul comparto destinato a mensa ed al dopolavoro aziendale.

L'oggetto della presenta stima è costituito da un'area urbana rettangolare di 520 mq circa a conformazione pianeggiante su cui insistono due fabbricati che occupano l'intera parte sud del lotto.

*Antonio Dellera*





La proprietà è al servizio dei campi da tennis che sorgono su un'area attigua, a nord di quella in oggetto ed esclusa dalla presente stima perché non di medesima proprietà.

*Viste esterne*



I due edifici sono rispettivamente adibiti a spogliatoi ed a locale ristoro il primo ed a magazzino/deposito il secondo.



Il primo immobile, posto all'angolo sud/ovest dell'area, si sviluppa su una pianta rettangolare e si eleva su due livelli fuori terra.



Edificato nel 1988, risulta realizzato con struttura portante in c.a. gettato in opera ed ha tamponamenti laterocementizi rifiniti ad intonaco tinteggiato con copertura a doppia falda inclinata con manto di rivestimento in tegole marsigliesi.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro satinato.



*Antonio Bellera*



Internamente presenta distribuzione su due livelli e risulta così suddiviso al piano terra in un ambito d'ingresso con vano scala aperto ed in due spogliatoi (uno femminile ed uno maschile) ciascuno con propri bagni e zona docce.

*Viste interne del corpo magazzino/deposito*



Al primo piano si trova invece un ampio locale rettangolare adibito a bar oltre ad un locale servizi e ad un ufficio.



Le partizioni interne sono realizzate in muratura rifinita ad intonaco tinteggiato.

*Viste interne del corpo spogliatoi, servizi e bar*



Le pareti degli spogliatoi e dei locali igienici sono invece parzialmente rivestite in ceramica e la pavimentazione è in piastrelle di ceramica di formato e colorazione differenti a seconda degli ambienti.

Le connessioni verticali sono rivestite in marmo ed il primo piano presenta un soffitto in legno.



*Handwritten signature in black ink.*

*Handwritten signature in blue ink: Antonino Balleriu*



Due locali tecnici, accessibili dall'esterno, completano il piano terreno e contengono le centrali termiche.

L'edificio dispone di impianto elettrico, impianto idrico/sanitario ed impianto di riscaldamento con terminali a radiatori.

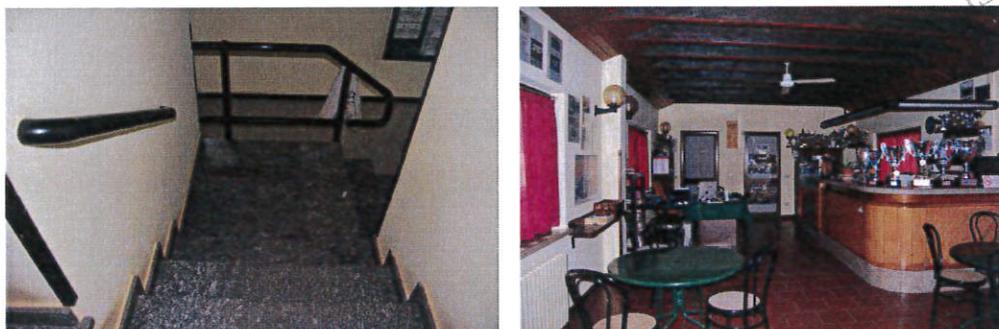


Il secondo edificio, posto all'angolo sud/est dell'area e parallelo all'altro già descritto corpo, si sviluppa su una pianta rettangolare elevata su un unico piano fuori terra.

Edificato nel 1944 e ristrutturato nella seconda metà degli anni ottanta, l'immobile risulta realizzato con struttura portante in c.a. gettato in opera ed ha tamponamenti laterocementizi rifiniti ad intonaco e tinteggiati e copertura piana con manto in guaina impermeabilizzante.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro satinato.

Internamente presenta una suddivisione in due locali adibiti a deposito ed il muro di frazionamento interno (che non figura in planimetria catastale) è realizzato in muratura intonacata ed imbiancata.



Nell'ambiente esposto a nord è presente un piccolo ufficio realizzato con pareti mobili che si fermano a circa i 4/5 dell'altezza interna.

L'edificio dispone di impianto elettrico ed impianto di riscaldamento con terminali a radiatori.

La porzione d'area esterna compresa tra i due edifici è completamente pavimentata in asfalto e presenta un accesso carraio chiuso da cancello in ferro oscurato da lamiera.

La parte nord dell'area, contigua e non separata dalla zona dei campi da tennis, è a prato perfettamente curato e piantumata a giardino.



*Antonio Nellerera*



Due tettoie in lamiera si trovano in adiacenza ai lati nord degli edifici sopra descritti.

Il complesso in oggetto presenta un discreto stato manutentivo per il corpo servizi/spogliatoi mentre scarso risulta il magazzino/deposito.



Taluni intonaci esterni risultano scrostati ed ammalorati in più punti.

### CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione planimetrica e relazionale fornita dalla Committenza e da Suoi tecnici nonché sulla scorta dei rilievi campionatori svolti in sede di sopralluogo.

I valori metrici di superficie risultanti possono essere tabulati come riportato in appresso in modo articolato sia per corpo di fabbrica che per livello di piano e per singola e specifica destinazione d'uso risultata presente.

Corpo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata
5055	T	MAGAZZINO	105
5056	T	SPOGLIATOI TENNIS	122
	1	BAR TENNIS	92
<b>TOTALE</b>			<b>319</b>



*Antonio Pallone*

### SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Ai fini della determinazione del valore di libero mercato della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sui principali prezzari delle tipologie immobiliari dell'area lombarda è stata finalizzata ad identificare dei costi unitari di costruzione dei vari utilizzi che per livello tipologico, destinazione e livello impiantistico, risultassero confrontabili con l'oggetto della presente analisi.

Le indagini effettuate hanno portato a rilevare quale parametro di riferimento di base un costo unitario pari ad €/mq 400 per i capannoni industriali tradizionali e pertanto, presolo a

*Antonio Pallone*



riferimento di base, si è scelto di ragguagliarvi quello dei rispettivi ambiti accessori cui sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- 100% per gli ambiti a magazzino/deposito fuori terra;
- 200% per gli ambiti a spogliatoi e servizi.

Di ogni corpo di fabbrica si è poi identificata la data d'originaria edificazione e quella, se esistente, di ultima importante ristrutturazione.

Conteggiando per intero gli anni trascorsi dall'ultima miglioria apportata a quella attuale peritale ed al 50% quelli compresi invece fra la data d'originaria costruzione e l'ultima ristrutturazione operata, si è quantificata in anni virtuali la vetustà d'ogni fabbricato ed a ciascuno di essi si è abbinato uno stato conservativo attendibile in base alla relativa età virtuale.

In particolare abbiamo ipotizzato di poter considerare:

- in ottime condizioni gli edifici con meno di 10 anni di vetustà virtuale;
- in buone condizioni gli edifici compresi fra i 10 ed i 20 anni di vetustà virtuale;
- in discrete condizioni gli edifici compresi fra i 20 ed i 30 anni di vetustà virtuale;
- in sufficienti condizioni gli edifici compresi fra i 30 ed i 40 anni di vetustà virtuale;
- in scarse condizioni gli edifici compresi fra i 40 ed i 50 anni di vetustà virtuale;
- in pessime condizioni gli edifici con oltre 50 anni di vetustà virtuale.

Allo stato di conservazione attendibile in base all'età virtuale di ogni corpo è stato contrapposto poi quello di fatto realmente riscontrato in sede di sopralluogo ed in base al raffronto dei due si è incrementata o decrementata di 5 anni di vetustà l'età della costruzione per ogni salto qualitativo evidenziatosi.

Determinato così in numero di anni il grado di vetustà e di obsolescenza funzionale di ogni singolo asset immobiliare e/o corpo di fabbrica, il coefficiente di degrado da applicare è stato determinato in funzione della tipologia edilizia considerando applicabile un abbattimento dell'1% annuo alle tipologie civili degli spogliatoi e dei servizi e dell'1,5% annuo a quelle del magazzino/deposito.

Così facendo (e quindi presupponendo una vita utile economico/tecnica di 100 anni per le tipologie civili e di 65/70 per quelle a magazzino/deposito) si è appurato, oltre al valore di ricostruzione a nuovo, anche quello ascrivibile ad ogni immobile nello stato d'uso attuale.

Infine, determinato il valore attuale, per definizione riferibile a condizioni "normalizzate", si sono svolte delle considerazioni specifiche sulla situazione in essere che hanno portato all'applicazione di un ulteriore coefficiente finale di ragguaglio.

## VALUTAZIONE

La determinazione del valore assicurativo a nuovo e nell'attuale stato d'uso è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo più sopra illustrato.





Coefficienti di ragguglio hanno riguardato le altezze interne, lo stato manutentivo, l'età delle varie costruzioni, etc... come illustrato nel capitolo precedente.

La valutazione è proposta a seguire sotto forma tabulare evidenziando il valore a nuovo e quello nell'attuale stato d'uso.

Infine si sono svolte ulteriori considerazioni specifiche per considerare l'accessorietà degli edifici ad ambiti sportivi d'altrui proprietà.

COMPARTO TENNIS DEL COMPLESSO FRANCO TOSI DI LEGNANO																
Descrizione	Piano	Edificazione	Ristrutturazione	Vetustà presunta anni	Conservazione e attesa	Stato in essere	Correttivo anni	Vetustà reale	Degrado %	Consistenza mq	Valore unitario €/mq	Ragguglio uso %	Ragguglio altezza %	Valore a nuovo €	Abbattimento %	Valore nello stato d'uso €
Magazzino	T	1944	1988	50	Scarso	Scarso	0	50	75	105	400	1,0	1,0	42.000,00	31.500,00	10.500,00
	T	1988		28	Discreto	Discreto	0	28	28	122	400	2,0	1,0	97.600,00	27.328,00	70.272,00
Spogliatoi	1	1988		28	Discreto	Discreto	0	28	28	92	400	2,0	1,0	73.600,00	20.608,00	52.992,00
														213.200,00	84.380,00	128.820,00
ARROTONDATO														215.000,00		130.000,00

Determinato quindi come più sopra tabulato il più probabile valore di libero mercato dell'asset esaminato, occorre considerare da un lato la sua giacenza urbanistica in zona omogenea a standards industriali e, dall'altro, la sua del tutto inesistente indipendenza funzionale/strumentale.

Il combinato di queste due situazioni di fatto rende, per definizione stessa, i beni esaminati estranei al libero mercato perché è evidente come le categorie dei possibili acquirenti si limitino o a soggetti interessati a rilevare anche importanti porzioni del ben più ampio complesso industriale (che potrebbero continuare ad annoverarli fra gli standards ed i servizi all'industria) o all'Ente pubblico locale (che potrebbe farli divenire uno standard primario unendolo alle adiacenti strutture sportive) o, infine, all'attuale gestore del servizio ristorativo che, fra l'altro, gode anche della concessione in uso gratuita di beni, attrezzature, mobili ed arredi estranei alla presente stima.

Quindi, se da un lato queste categorie di soggetti potrebbero mostrare un interessamento particolare verso gli assets e tale da renderli commercialmente appetibili, dall'altro è evidente come gli stessi potranno facilmente rendersi conto dell'unicità della loro posizione di possibili acquirenti.

In ogni caso la stretta connessione esistente fra gli immobili esaminati e la loro dichiarata funzione di accessori diretti di attività sportive svolte su proprietà di terzi, fa perdere loro appetibilità commerciale che, pur di non facile quantificazione, si ritiene di poter esplicitare con l'applicazione di un coefficiente riduttivo del 20% che dovrebbe portare quindi il valore ad attestarsi fra i 100.000 ed i 105.000 €.

## CONCLUSIONI

In base alle considerazioni precedentemente espresse, nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, già più sopra dettagliate, siamo dell'opinione che, a valle dei minimi arrotondamenti apportati:

*Antonio Mellerà*



- il valore teorico di libero mercato degli immobili analizzati sia pari ad € 130.000;
- il più probabile valore ottenibile in tempi congrui dalla loro vendita in considerazione della giacenza attuale urbanistica e della dipendenza funzionale/strumentale da beni di terzi non possa superare € 105.000.

### **NOTA FINALE**

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali e, come tale, mostrata a Vostri eventuali ulteriori consulenti, alla vostra compagnia assicurativa, etc....

Peraltro né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.  
**Yard S.r.l.**  
**Antonio Dalleria**