

Analisi, descrizione e valutazione degli immobili costituenti la proprietà del Centro Servizi 2020 S.r.l.

8 ottobre 2025



Immagine 0. Fotografia dell'immobile a servizio del comparto agricolo del patrimonio.

Sommario.

1. **Premesse e scopi della presente relazione.**
2. **Il contesto di riferimento.**
 - 2.1. Caratteristiche del contesto.
 - 2.2. Vincoli da PRG e vincoli sovraordinati.
3. **Il patrimonio immobiliare e la sua consistenza.**
 - 3.1 Descrizione e identificazione degli immobili.
 - 3.2 Parametri di valutazione e precisazioni per i fabbricati e i terreni
 - 3.3 Aree aperte.
4. **Valutazione.**

1. Premesse.

La sottoscritta, architetto Alessandra Ubertazzi, iscritta all'Albo dell'Ordine degli architetti e P. P. e C. della provincia di Milano al numero 10.083 e C.t.u. del Tribunale di Milano al numero 11.506, incaricata dal dottor Marco Garegnani, redige la presente relazione al fine di descrivere, analizzare e quantificare innanzitutto la consistenza del patrimonio immobiliare attuale della società **Centro Servizi 2020 S.r.l.**, con sede a Milano.

Si tratta di un compendio che somma alcune unità immobiliari nel Comune di Capriate San Gervasio (delle quali solo una è, di fatto, commercializzabile in quanto le altre sono funzionali alla parte impiantistica del fabbricato condominiale a cui appartengono e sono da assoggettare all'uso pubblico), oltre a diversi terreni e a un fabbricato cosiddetto "funzionale" all'attività agricola nel comune di Treviolo.

A seguito della ricognizione effettuata e della verifica della documentazione ricevuta, in funzione della determinazione della consistenza, la presente valutazione è finalizzata alla definizione del valore delle singole unità immobiliari e complessivamente del patrimonio immobiliare posseduto dalla suddetta società a Capriate San Gervasio (BG) e a Treviolo (BG), a scopi contabili e finanziari.

La base grafica per il calcolo delle consistenze è stata la documentazione catastale, opportunamente verificata con un rilievo a campione e "tradotta" in **formato vettoriale**.

Sulla base della documentazione grafica prodotta in formato vettoriale sono stati calcolati i parametri base (la superficie lorda commerciale assimilabile alla "lorda di pavimento" o la capacità edificatoria prevista) utili, poi, per la stima delle singole unità, delle pertinenze e del complesso immobiliare, come indicato dal *Manuale relativo alla Banca dati quotazioni Omi – Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Da tale Manuale si sono desunte le definizioni dei parametri di base.*

La superficie "lorda commerciale" indicativa di ogni unità verrà calcolata, ove possibile e principalmente per i **fabbricati**, dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente anche confrontato con gli elaborati grafici degli atti di fabbrica, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23.03.1998) come segue.

Per quanto riguarda i **terreni**, stanti i valori molto basse per unità di superficie, si ritiene comunque interessante l'utilizzo del parametro della superficie catastale, verificato mediante misurazioni sulla cartografia ufficiale dei Comuni di Capriate san Gervasio e Treviolo.

1.1 Parametri di valutazione qualitativi.

Finiture, caratteristiche prestazionali, stato di manutenzione, dotazioni impiantistiche, pertinenze dirette e servizi comuni per i fabbricati; localizzazione, accessibilità, assenza di fonti inquinanti, esposizione, conformazione sono i parametri qualitativi per i terreni.

2. L'ambito e il contesto di riferimento.

Si considera come "contesto" il territorio tra il fiume Adda e la conurbazione di Bergamo così da comprendere il Comune di Capriate San Gervasio e il comune di Treviolo.

L'area lungo l'autostrada A4 ha visto un'intensa urbanizzazione, dovuta principalmente alla crescita economica e all'industrializzazione della Lombardia a partire dagli anni Sessanta e Settanta del XX secolo

L'urbanizzazione ha facilitato l'insediamento di attività commerciali e servizi erodendo in parte le aree agricole e proto industriali.

È raggiungibile quasi esclusivamente attraverso mezzi propri e, in particolare, la viabilità su gomma.

2.2 Vincoli da PRG e vincoli sovraordinati nel Comune di Capriate San Gervasio.

Alcune delle unità immobiliari tipo fabbricati urbani presenti nel compendio, fanno parte del complesso denominato Centro servizi L'Onda e fanno parte del sistema urbano consolidato del territorio comunale di Capriate San Gervasio e viene classificato dal *Piano delle regole* (PdR) all'interno degli "ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione terziario e commerciale di completamento - D3" come indicato nella "*Carta della disciplina delle aree e delle prescrizioni sovraordinate*" (C3/1 var. 9 e C3/2 var. 9).

Tali aree sono normate dall'articolo 25 delle *Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole* (C1 bis): "*Comprende aree prevalentemente edificate destinate ad attività terziario direzionali e commerciali. Gli interventi edilizi ammessi potranno essere eseguiti mediante intervento diretto con le modalità previste dalla legislazione vigente.*

In questa zona sono ammessi, oltre agli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita di superficie non superiore a mq 1500.

Il successivo articolo 42 specifica poi che "*Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti*" e, inoltre, che "*... Grandi strutture di vendita (oltre i 1.500 mq di superficie di vendita) non sono ammesse (ad eccezione della GSV esistente all'interno dell'ADP "Minitalia Park and village"*¹.

Il PGT ha determinato in 6.480 mq la massima superficie di vendita complessiva attuabile sul territorio comunale al servizio del soddisfacimento della sola domanda interna".

La *Carta della sensibilità paesistica dei luoghi* (C2) colloca il centro servizi in un'area a sensibilità bassa. L'analisi della *Tavola dei vincoli* (A7 bis) parte del *Documenti di piano* non evidenzia vincoli insistenti sulla proprietà analizzata. Con riferimento al Piano dei servizi, ed in particolare alla *Carta dello stato di fatto e delle previsioni di piano* (B2/1 var. 9 e B2/2 var. 9) al perimetro della proprietà sono presenti aree a servizi classificate come "Aree per la sosta veicolare esistenti", tipologia normata dall'articolo 6.1. delle *Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei servizi* (B3 bis).

I terreni agricoli, non edificati né edificabili, appartengono al territorio di Capriate San Gervasio e, di fatto, rappresentano terreni "di risulta" a seguito della realizzazione del centro Servizi L'Onda.

Si tratta di terreni per cui è stato previsto l'asservimento all'uso pubblico a seguito della Lottizzazione realizzata sulla base della convenzione del 06.04.2007; nella convenzione citata non sono espressamente e singolarmente citati gli immobili oggetto di valutazione ma genericamente si fa riferimento alle aree libere a verde, parcheggi e

¹ Resta da verificare se la struttura in previsione di cui al paragrafo relativa al contesto rientri in questi parametri o preveda deroghe.

strade la cui manutenzione ordinaria e straordinaria spetta ai lottizzanti e agli eventuali successori salvo che il comune debba intervenire direttamente per eventuali modifiche ad impianti e sottoservizi che interessino tale aree.

2.3 Vincoli nel Comune di Treviolo.

L'unità immobiliare sita nell'area industriale del Comune di Treviolo con indirizzo in via degli Assini (e non "degli Alpini" come indicato in alcuni documenti) è definita "serra" e, di fatto, corrisponde ad un fabbricato funzionale all'attività agricola.

La serra è stata edificata con la Concessione edilizia 29 rilasciata in data 02.02.1979, e Variante 956 del 15.04.1980 e farà parte di un piano attuativo non ancora presentato). L'area di sedime su cui insiste la serra è un terreno che comprende anche un altro fabbricato non oggetto della presente valutazione; il terreno circostante, nel suo complesso, è di pertinenza alle due proprietà, come si evince dalle graffature indicate sugli elaborati catastali. Il terreno prevede, in quote proporzionali alle due proprietà presenti, una volumetria definita che, per la proprietà del Centro Servizi 2020 S.r.l., corrisponde a 619,54 mq.

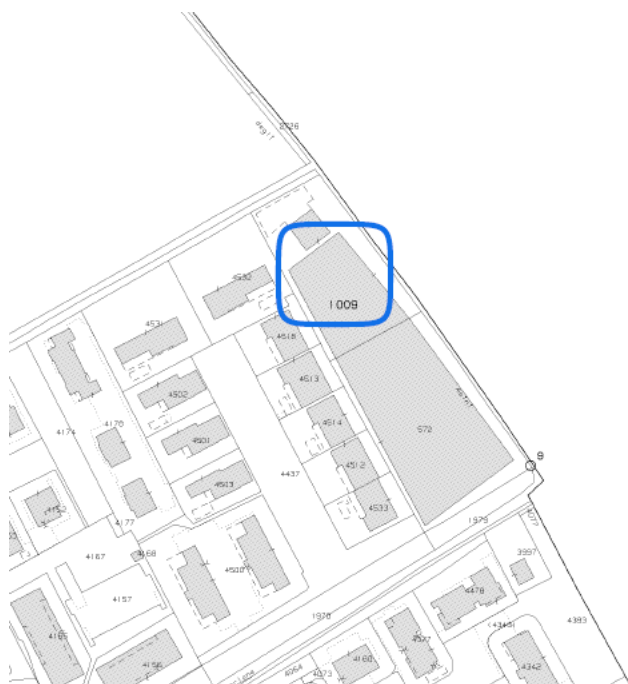


Immagine 1. Il fabbricato funzionale all'attività agricola definito "serra" nella documentazione catastale e che di fatto è rinvenibile nella cartografia del catasto terreni al Foglio 9. Si nota a Nord un altro fabbricato di sedime quadrangolare che esula dalla precedente valutazione.

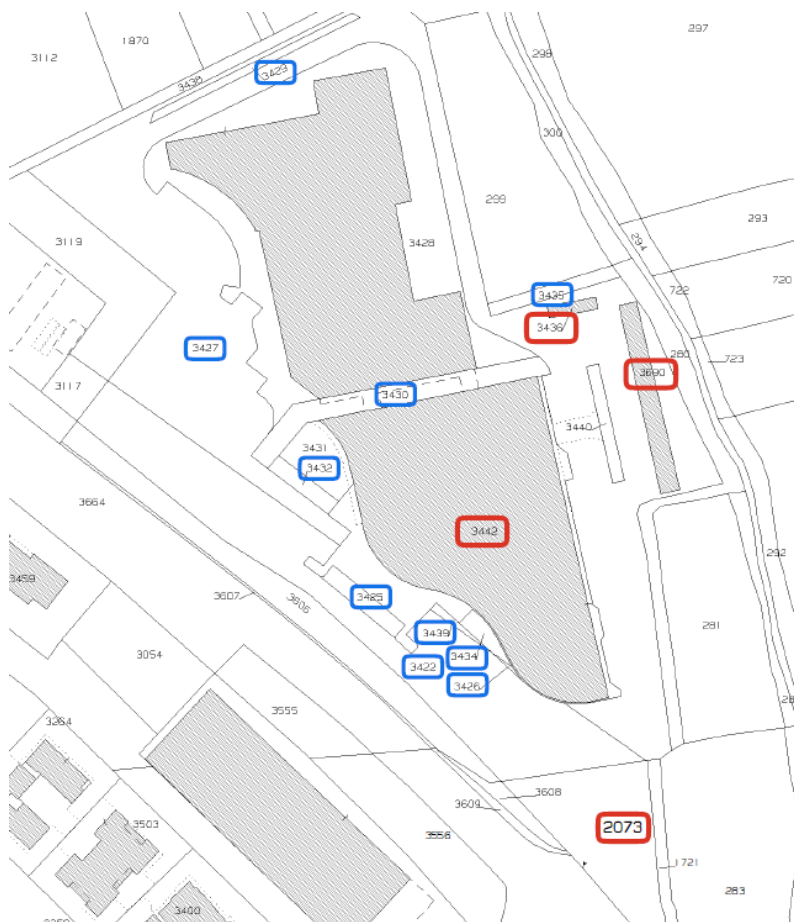


Immagine 2. I Mappali cui appartengono gli immobili (rossi) e i terreni (blu) di Capriate San Gervasio.

3. Il patrimonio immobiliare e la sua consistenza.

3.1 Descrizione del compendio immobiliare.

A parte un **laboratorio e alcuni locali per gli impianti** (che fanno riferimento genericamente al concetto dell'opificio), la gran parte delle unità immobiliari di proprietà del Centro Servizi 2000 S.r.l. è rappresentata da **terreni nominalmente agricoli** oltre che da un fabbricato definito "**serra**", con funzione di servizio ad una attività agricola.

L'unità immobiliare a laboratorio è interna al Centro Servizi l'Onda la cui specificità risiede nell'originale mix funzionale determinato dalla compresenza di attività di vendita di beni ma, soprattutto, di esercizi per la preparazione e la consumazione di cibi e bevande e nella attività di servizio legate al benessere e alla salute; gode, inoltre, di una presenza fissa di lavoratori che consentono di mantenere il livello base della sussistenza, potendo probabilmente resistere anche alla concorrenza delle strutture di maggiore dimensione.

L'unità oggetto di valutazione trae beneficio dall'essere inserita in questo contesto e, per la sua valutazione, è stato possibile prendere fare riferimento a diversi immobili comparabili.

I terreni sono con destinazione prevalente a seminativo (tranne un caso che è seminativo ma con la specifica di arboricolo ma la cui valorizzazione è simile); per quanto riguarda i terreni, incidono generalmente sul loro valore alcuni aspetti, tra cui:

- la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica;

- la presenza di acqua nel sottosuolo;
- la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità podereale;
- la presenza di piantagioni arboree, loro età, essenza, sistemazione e ciclo produttivo (annuale o poliennale)
- la presenza di fabbricati rurali, loro ampiezza, distribuzione, qualità edilizia e stato di conservazione o di altri manufatti a servizio dell'attività agricola come ad esempio la serra.
- l'indirizzo produttivo e ordinamento colturale;
- **la presenza di vincoli (ad esempio la fascia di rispetto stradale), eventuali servitù attive e passive;**
- il vincolo di tutela che limita eventuali ampliamenti dei fabbricati rurali connessi, la raggiungibilità che non potrebbe essere modificata;
- **particolari condizioni che determinino posizioni di comodo o scomodo rispetto ad altri fondi simili.**
- **la previsione dell'asservimento all'uso pubblico.**

Nel caso specifico, i terreni che appartengono al Centro Servizi 2000 S.r.l. sono solo nominalmente agricoli; essi, infatti sono localizzati in prossimità del Centro Servizi L'Onda e, la vocazione originaria certamente agricola, è, di fatto, compromessa dalla presenza non solo del centro servizi ma anche del reticolo stradale, la cui prossimità (si potrebbe dire "aderenza") implica, rispetto all'utilizzo agricolo, opportune fasce di rispetto per evitare contaminazioni e una protezione dal verosimile inquinamento dell'aria dovuto semplicemente al traffico.

Per la presente stima, non avendo di fatto accertato mediante prelievi e prove le reali caratteristiche in relazione ai temi sopra citati, e considerata la previsione di asservimento all'uso pubblico, si è considerato per ogni tipo di terreno agricolo, la risultanza catastale e il valore agricolo medio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Bergamo (ultimo aggiornamento del 2020), opportunamente ridotto dai fattori di cui sopra. La valutazione alternativa, basandosi su una ipotesi di rendita, non è pertinente.

Per quanto riguarda **il fabbricato di Treviolo, con uso funzionale all'attività agricola**, anche quando l'uso sia diverso da quello propriamente agricolo, può essere utile calcolare il **valore di trasformazione**, ovvero il valore derivato dalla demolizione per liberare terreno da destinare ad altro anche in funzione della **capacità edificatoria** massima indicata dal PGT di Treviolo.

Immobili e Terreni a Capriate San Gervasio.

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
T	4	3436	1	D1 opificio
T	4	3436	2	D1 opificio
1	4	3442	746	C3
T	4	3690		D1 opificio
T	9	2073		terreno / seminativo arboricolo
T	9	3422		terreno / seminativo
T	9	3425		terreno / seminativo
T	9	3426		terreno / seminativo
T	9	3427		terreno / seminativo
T	9	3429		terreno / seminativo
T	9	3430		terreno / seminativo
T	9	3432		terreno / seminativo
T	9	3434		terreno / seminativo
T	9	3435		terreno / seminativo
T	9	3439		terreno / seminativo

Immobile a Treviolo

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria
	3	1009	705	D10 serra
T	9		705	serra - cortili di pertinenza

Tabella 1. Identificazione delle unità immobiliari e relativi riferimenti catastali. Nota bene; il fabbricato di cui al Foglio 3, Mappale 1.009, corrisponde al catasto terreni al Foglio 9. Nota bene. Sul lotto insistono le serre oltre ad un altro fabbricato, di diversa proprietà che mantiene un diritto di pertinenzialità sul terreno e sulla capacità edificatoria che è stata stabilita dal Piano di governo del territorio e che, per quanto riguarda la proprietà del Centro servizi 2020 S.r.l., corrisponde a 619,54 mq.

Immobili e Terreni a Capriate San Gervasio.

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	SL
T	4	3436	1	25,72
T	4	3436	2	30,90
1	4	3442	746	74,80
T	4	3690		46,30
T	9	2073		1.146,00
T	9	3422		3.446,00
T	9	3425		139,00
T	9	3426		10,00
T	9	3427		8.077,00
T	9	3429		163,00
T	9	3430		559,00
T	9	3432		111,00
T	9	3434		85,00
T	9	3435		160,00
T	9	3439		30,00

Immobile a Treviolo

Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	SL	pertinenza
	3	1009	705	1.120	(si valuterà, tuttavia, la capacità edificatoria)
T	9		705		250

Tabella 2. Riepilogo delle consistenze.

3.2 Parametri di valutazione e precisazioni per i fabbricati (immobile ad uso laboratorio a Capriate San Gervasio e serra a Treviolo).

– **Conformità catastale.**

Le planimetrie catastali sono recenti e abbastanza precise; nella valutazione, per “coerenza catastale” si intenderà una corrispondenza dei perimetri e dei confini, lo stesso numero di livelli, la distribuzione interna analoga; non si considerano i lievi scostamenti delle misure annotate sulle schede catastali rispetto a quanto rilevato. Le altezze interne spesso non sono precise (ma potrebbe dipendere dalla presenza di controsoffittature...).

A livello di conformità catastale si valuta anche la coerenza dei fabbricati con la categoria catastale che, nel caso specifico dell’immobile definito “serra” che appartiene alla categoria D10, richiede una correlazione con una attività agricola che non sembra poter trovare riferimento nei terreni oggetto della presente valutazione che sono agricoli solo “nominalmente”.

I fabbricati sono conformi.

Si precisa che l’indirizzo corretto della serra di Treviolo è via degli Assini (e non via degli Alpini) 7. Si nota la graffatura tra la serra e il terreno (che riferisce della pertinenzialità del terreno alla serra; analogamente, come si evince pure dalla reciproca graffatura, lo stesso terreno è di pertinenza anche del fabbricato che insiste sullo stesso lotto ma di altra proprietà e non oggetto di valutazione).

– **Stato d’uso.**

Attualmente, l’uso, in generale, è conforme alle categorie catastali (atteso che occorre verificare l’esistenza di una attività agricola per la quale la serra sia funzionale).

– **Stato manutentivo.**

Lo stato di manutenzione delle diverse componenti edilizie del laboratorio risulta buono.

La serra nel suo insieme è in condizioni discrete.

Si precisa che la valutazione dello stato delle finiture, delle componenti architettoniche e delle dotazioni impiantistiche è riferita all’epoca della costruzione; la valutazione ottima si riferisce ai casi in cui soprattutto la dotazione impiantistica e le finiture interne sono state attualizzate; non è il caso dei fabbricati oggetto di valutazione.

– **Conformità urbanistica e edilizia.**

Con riferimento all’unità immobiliare tipo laboratorio che fa parte del Centro Servizi L’Onda la costruzione è l’oggetto centrale del Piano di lottizzazione artigianale - commerciale 5, convenzionato con atto in data 06.04.2007 numero di repertorio 25.756/3.167 del notaio Francesco Luigi Patané, registrato a Bergamo 2 in data 26.04.2007 al numero 5.284 serie 1T e trascritto a Bergamo in data 30.04.2007 ai numeri 2.7189/15.352.

Con riferimento al corpo unico, la costruzione del progetto originario è stata autorizzata con **Permesso di costruire, pratica edilizia 141/2007**, protocollo 18.292 del 20.12.2007 e successive denunce di inizio attività in variante presentate

- in data 13.12.2008 protocollo 16.684 (relativa al comparto 1),
- in data 31.03.2009, protocollo 5.154 (relativa al comparto 2) e
- in data 13.05.2009 protocollo 7.645.

Le **opere di urbanizzazione** sono state realizzate in forza del rilascio da parte del Comune di Capriate San Gervasio del Permesso di costruire, pratica edilizia 105/2007, protocollo 11.478 del 10.08.2007 e successive Denunce di inizio attività in variante, presentate

- in data 27.08.2008, protocollo 11.275 e
- in data 20.04.2009, protocollo 6.179.

(Per l'asservimento all'uso pubblico dei terreni oggetto di stima come previsto fin dalla Convenzione del 2007 al termine della realizzazione della lottizzazione che ha permesso la costruzione del Centro servizi L'Onda, manca l'atto amministrativo conclusivo a collaudo tecnico, come precisato dal progettista).

In data 25.07.2012 è stata presentata Denuncia di inizio attività protocollo 9.284 (per la quale è stata presentata Comunicazione di Fine lavori in data 19.09.2012 protocollo 11.365); in data 19.09.2012 protocollo 11.366 è stata presentata richiesta del Certificato di agibilità, formalizzatosi con silenzio assenso.

Si annoverano anche molte altre pratiche edilizie specifiche per singoli lotti.

I beni che fanno parte del Centro servizi L'Onda sono prevalentemente conformi e commerciabili (come si deduce dall'esistenza di immobili comparabili già oggetto di compravendita successiva all'assegnazione iniziale).

Con riferimento al fabbricato di Treviolo.

Il fabbricato sito nel Comune di Treviolo è verosimilmente conforme dal punto di vista edilizio e urbanistico sebbene non si sia ancora in possesso della documentazione costituente l'Atto di fabbrica; in ogni caso, si valuta la capacità edificatoria relativa alla quota parte della comproprietà del lotto su cui insiste la serra.

La serra è stata edificata con la Concessione edilizia 29 rilasciata in data 02.02.1979, e Variante 956 del 15.04.1980 e farà parte di un piano attuativo non ancora presentato). L'area di sedime su cui insiste la serra è un terreno che comprende anche un altro fabbricato non oggetto della presente valutazione; il terreno circostante nel suo complesso è di pertinenza alle due proprietà come si evince alla graffatura indicata sugli elaborati catastali. Il terreno prevede in quote proporzionali alle due proprietà presenti, una volumetria definita che, per la proprietà del Centro Servizi 2020 S.r.l., corrisponde a 619,54 mq.

— **Dotazioni impiantistiche.**

Gli impianti dei manufatti edilizi, in generale, sono datati e verosimilmente non efficienti dal punto di vista del bilancio energetico.

La situazione impiantistica, correlata alle caratteristiche dell'involucro edilizio (murature perimetrali e serramenti ma anche copertura e solai e murature verso spazi non riscaldati), se pur con un ovvio riguardo al tema dei fabbricati di una diversa epoca di costruzione e alla loro inerzia rispetto ad ogni tipo di adeguamento che possa snaturarne le caratteristiche, non può essere elemento che genera plusvalore ma piuttosto richiederebbe una approfondita analisi per la sua ottimizzazione e il suo adeguamento alle tendenze attuali di un maggiore prestazione quantomeno in termini di risparmio. Attualmente non si dispone di alcuna certificazione impiantistica ma è verosimile che gli impianti posti al servizio delle unità immobiliari oggetto di valutazione siano conformi alla normativa vigente all'epoca della loro realizzazione e che sia possibile reperire la relativa documentazione nonché adeguarli agli standard attuali.

— **Prestazioni energetiche dei manufatti e degli impianti presenti.**

Considerando lo stato dei luoghi, non è possibile esprimere valutazioni analitiche sulle caratteristiche energetiche dei manufatti edilizi; è, tuttavia, evidente l'assenza di qualsiasi accorgimento specifico finalizzato all'isolamento termico delle partizioni verticali e orizzontali esterne o in materia di contenimento energetico.

— **Conformità alle norme di accessibilità.**

Nel caso dell'unità a laboratorio, le caratteristiche del complesso edilizio a cui appartiene prefigurano accessibilità, visitabilità o come minimo, quantomeno adattabilità.

Per quanto riguarda la serra, per la sua funzione di servizio all'agricoltura non sembra richiedere il rispetto dei requisiti di accessibilità o di adattabilità; qualora vi fossero attività legate alla vendita potrebbe essere sufficiente il parametro della visitabilità che trattandosi di un fabbricato con accesso direttamente dalla strada piano terra e per quanto è dato sapere oggi, sembra essere già verificato.

3.3 Aree aperte (terreni).

– **Presenza pregressa di funzioni a rischio ambientale.**

Non sembra verosimile ipotizzare la presenza di attività che possano produrre contaminazione dei suoli né materiali che possano costituire un rischio per la salute, sebbene come già precisato la localizzazione dei terreni no

– **Occupazioni abusive e vandalismi.**

Non sono state rilevate né occupazioni abusive né segni di atti vandalici.

Conformazione del terreno in tutte le “unità”, in piano.

4. Valutazione.

Si tratta di una stima sintetica con valutazione rispetto allo stato dei luoghi riscontrato e con riferimento al migliore e più conveniente uso rispetto al segmento di mercato che coincide con l'effettivo uso o con un uso "affine".

La base di calcolo è rappresentata dalla superficie omogeneizzata (superficie lorda di pavimento, oltre a superficie delle pertinenze per il fattore mercantile tipico).

La digitalizzazione delle planimetrie è stata effettuata mediante programma di disegno vettoriale con verifica della corrispondenza a campione. L'elaborazione grafica è stata effettuata in scala 1:1 con predisposizione per la stampa e quotatura in scala 1:100.

I valori unitari considerati sono stati desunti da diverse tabelle di riferimento (Omi non riporta i valori dello specifico segmento di mercato (zona B1), Borsino Immobiliare come valore atteso, TEMA - Camera di Commercio, come valore medio) nonché da alcuni immobili comparabili dei quali si è rinvenuto l'atto di compravendita avvenuta nel 2022 e che riportano valori reali di vendita che si attestano attorno a Euro 1.000 / mq per Capriate San Gervasio.

La stima del compendio immobiliare con i suddetti punti di riferimento e con alcuni correttivi legati alle specificità delle singole unità immobiliari e del contesto, porta ad un valore complessivo di Euro 415.000 (valore arrotondato) che tiene già conto della eventuale demolizione della serra (valutando la capacità edificatoria) e che non separa ai fini valutativi ciò che oggi è serra dal cortile di pertinenza).

Immobili e Terreni a Capriate San Gervasio.							
Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	SL	Valore base (comparabili)	Coefficiente di riduzione	Stima
T	4	3436	1	25,72	1000,00	5%	1.286
T	4	3436	2	30,90	1000,00	5%	1.545
1	4	3442	746	74,80	1000,00	100%	74.800
T	4	3690		46,30	1000,00	5%	2.315
T	9	2073		1.146,00	4,00		4.584
T	9	3422		3.446,00	4,00		13.784
T	9	3425		139,00	4,00		556
T	9	3426		10,00	4,00		40
T	9	3427		8.077,00	4,00		32.308
T	9	3429		163,00	4,00		652
T	9	3430		559,00	4,00		2.236
T	9	3432		111,00	4,00		444
T	9	3434		85,00	4,00		340
T	9	3435		160,00	4,00		640
T	9	3439		30,00	4,00		120
							135.650
Immobili a Treviolo							
Piano	Foglio	Mappale	Subalterno	SL	Valore base (comparabili)	Coefficiente di riduzione	Stima
	3	1009	705	619,54	450,00	100%	278.793
T	9		705				
							414.443

Tabella 3. Sintesi della stima.

Alessandra Ubertazzi,

Milano, 8 ottobre 2025