



**Proposta per attività di certificazione di opere di miglioria di
spazi commerciali di due immobili siti rispettivamente ad Aulla
(MS) e Scarperia (FI)**

Procedura All Market S.r.l. in Amministrazione Straordinaria

Milano, Ottobre 2018

INDICE

1. PREMESSA	III
2. L'OFFERTA	IV
2.1 L'ATTIVITA'	IV
2.2 CONDIZIONI DELL'OFFERTA.....	V
2.3 IL <i>TEAM</i> DI LAVORO	V
2.4 VALIDITA' DELLA PROPOSTA.....	VI
2.5 RISERVATEZZA	VI
2.6 FORO COMPETENTE	VI
2.7 ACCETTAZIONE	VI

1. PREMESSA

Il presente documento fa seguito alla richiesta fatta pervenire ad Avalon Real Estate S.p.A. (di seguito “Avalon”) nella persona del Dott. Federico Chiavazza da parte del Prof. Andrea Lolli, Commissario Straordinario della Procedura All Market S.r.l. in Amministrazione Straordinaria (di seguito “Cliente” o “Committente”) a predisporre la migliore offerta per l’attività di certificazione delle migliori approntate a due immobili ubicati rispettivamente ad Aulla (MS) e Scarperia (FI), già condotti in locazione finanziaria da parte della Stefan S.r.l. ed attualmente di proprietà di Intesa San Paolo Provis S.p.A.

Il mandato di Avalon sarà svolto attraverso il presente incarico conferito dalla Procedura anche nell’interesse di Intesa San Paolo Provis S.p.A.

Il presente documento è pertanto finalizzato a definire un percorso ideale che, partendo dalle premesse relative ad Avalon ed al suo Team di Lavoro, individua le linee guida primarie dell’offerta che indirizzano verso gli obiettivi del mandato.

Disclaimer

Le considerazioni e le analisi contenute nel presente documento si basano su informazioni, dati e notizie di pubblico dominio.

Avalon *Real Estate* S.p.A. non ha svolto verifica indipendente dei dati e delle informazioni pubbliche o dei dati forniti dalla Società e non dà, pertanto, alcuna garanzia o rappresentazione, sia espressa che implicita, né assume alcuna responsabilità in relazione alla validità, accuratezza e completezza delle informazioni contenute nel presente documento e pertanto in relazione ai termini indicativi dell’operazione, né accetta alcuna obbligazione per danni, perdite o spese risultanti da errori od omissioni.

Il presente Documento e tutte le informazioni nello stesso contenute sono riservati e confidenziali e devono essere utilizzati dai destinatari solo in relazione allo scopo per cui sono stati predisposti. Esso non potrà essere fotocopiato, riprodotto o consegnato a terzi senza l’autorizzazione scritta di Avalon *Real Estate* S.p.A.

2. L'OFFERTA

2.1 L'ATTIVITA'

L'attività richiesta verrà compiuta su due immobili a destinazione mista, con le seguenti caratteristiche:

- Scarperia, viale Kennedy 200, superficie complessiva paria mq. 3.480;
- Aulla (MS), viale Lunigiana, superficie complessiva pari a mq.2.430.

L'attività di certificazione che verrà svolta da Avalon si svolgerà come segue:

1. Analisi della documentazione disponibile in relazione all'immobile;
2. Analisi della documentazione disponibile in merito alle migliorie apportate dall'utilizzatore;
3. Sopralluogo in sito e rendicontazione fotografica;
4. Verifica della corretta valorizzazione delle migliorie e stima dell'obsolescenza;
5. Valutazione finale del valore residuo delle migliorie apportate all'immobile;
6. Relazione finale.

L'attività di analisi verrà svolta attraverso uno o più sopralluoghi sull'immobile e sulla base della ricezione da parte di Avalon di tutta la documentazione necessaria alla redazione della stima, a titolo esemplificativo:

- computo metrico estimativo dell'immobile;
- documentazione amministrativa e contabile di cantiere, accertante i materiali approvvigionati o posati contabilizzati nell'avanzamento indicato;
- set progettuale completo, eventualmente integrato con le varianti in corso d'opera;
- avanzamento economico del cantiere anche attraverso fatture emesse;
- tutta la documentazione che dovesse rendersi necessaria per l'attività di validazione svolta.

Nel caso in cui la documentazione disponibile dovesse consistere nelle sole fatture già ricevute, Avalon svolgerà quanto sopra descritto sopperendo alle eventuali mancanze con valutazioni parametriche applicate secondo esperienza professionale e buone prassi di mercato.

Il report e l'analisi svolta non comprenderà:

- valutazioni di carattere ambientale di alcun tipo,
- valutazioni di alcun tipo a livello di sicurezza e igiene,

- quanto non espressamente indicato nelle attività comprese.

2.2 CONDIZIONI DELL'OFFERTA

Durata dell'incarico

L'attività inizierà con la firma del presente incarico e terminerà entro 30 gg dalla ricezione della documentazione completa.

Corrispettivi

A fronte delle attività sopra descritte e delle premesse, il Committente riconoscerà ad Avalon un corrispettivo pari a Euro 13.500 (tredicimila cinquecento/euro).

Gli importi devono intendersi esclusa I.V.A. di Legge.

La fatturazione e il contestuale pagamento avverranno alla consegna delle relazioni definitive in Bozza. Avalon provvederà ad inviare la versione finale firmata una volta verificato l'avvenuto pagamento dell'importo fatturato.

I corrispettivi sopra indicati comprendono i rimborsi spese e le spese vive necessarie all'espletamento dell'incarico.

Integrazioni

Qualunque tipo d'integrazione che dovesse essere aggiunta al presente contratto sarà oggetto di emissione di nuova offerta.

2.3 IL TEAM DI LAVORO

Responsabili del Progetto:

- Dott. Federico Chiavazza, Partner Avalon
- Arch. Giordano Graff, Partner Avalon
- Ing. Mirko Murrone, Senior Project Manager Avalon
- Ing. Eugenio Fiumi, Project Manager

2.4 VALIDITA' DELLA PROPOSTA

La presente proposta ha validità 30 giorni.

2.5 RISERVATEZZA

Chi scrive si impegna a non divulgare in alcun modo i contenuti del presente incarico né le informazioni delle quali verrà in possesso nell'espletamento del medesimo.

2.6 FORO COMPETENTE

Per qualunque controversia dovesse insorgere fra le parti il Foro competente sarà quello di Milano.

2.7 ACCETTAZIONE

La presente proposta assume valore di incarico una volta firmata dal Committente per accettazione.

Milano, 9 Ottobre 2018

Avalon Real Estate S.p.A.
Federico Chiavazza, Partner



Per Accettazione: