



dariomottadelligemetra



CONSULENZA ESTIMATIVA IMMOBILIARE

Lotto Unico

ARLUNO – VIA ADUA, 94

TECNICO INCARICATO:

Geometra Dario Mottadelli

MTTDRA78M18B729K

con studio in Seregno (MB) via Magenta 34

telefono: 339 5324085

email: dmottad@hestudio.com

PEC: dmottad@pec.hestudio.com



INCARICO

Tecnico Valutatore: Geom. Dario Mottadelli iscritto al Collegio dei Geometri di Monza e Brianza e CTU del Tribunale di Monza

Committente: TECNOTRANS SRL IN LIQUIDAZIONE
Data incarico: 25.07.2023 integrato in data 26.02.2024
Data sopralluogo: 24.07.2023
Data valutazione: 27.07.2023
Data perizia: 27.02.2024

LIMITI DELL'INDAGINE E ASSUNZIONI

La documentazione fornita dalla Committenza è stata ritenuta veritiera.

La consistenza immobiliare è stata rilevata attraverso delle misurazioni a campione e successivamente determinata in base alla documentazione disponibile, fornita dalla Committenza o eventualmente reperita presso i Pubblici Uffici.

I giudizi di conformità sono basati sul confronto tra lo stato di fatto osservato al momento del sopralluogo e la documentazione acquisita presso i pubblici uffici, restando escluso dal presente incarico il rilievo dell'immobile e dell'area mediante adeguata strumentazione.

Non sono state verificate le conformità degli impianti se non acquisendo i certificati di conformità forniti dalla Committenza.

Non sono state effettuate delle indagini strumentali al fine di verificare la stabilità delle strutture e la qualità dei materiali impiegati per la realizzazione dell'immobile nonché la verifica di eventuali inquinanti presenti nell'area con particolare riferimento ad eventuali inquinanti nel sottosuolo anche a causa di versamenti di inquinanti o presenza di cisterne. La presenza di materiali inquinanti richiede una tipologia di indagine strumentale e documentale che non rientra nell'incarico posto.

A riguardo della valutazione si precisa infine che, allo scopo di perseguire una qualità di prodotto, una attendibilità di risultato ed una intellegibilità a livello globale dei procedimenti utilizzati, sono state adottate metodologie di stima rigorosamente previste dagli International Valuation Standard (IVS) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard) adottato da Tecnoborsa in collaborazione con le più importanti Associazioni ed Enti del settore Creditizio Tecnico Immobiliare. In sostanza, gli aspetti tecnici, catastali, edilizi, di rilievo di inquinanti devono essere considerati esclusivamente utili al solo scopo di definire il più corretto valore di mercato dell'immobile non devono quindi essere intesi come sostitutivi di una due diligence immobiliare che richiedere differenti tempi di esecuzione rispetto a quelli previsti dal mandato e l'utilizzo di strumentazione specifica per il rilievo.

Altre limitazioni o assunzioni potranno essere citate nella relazione peritale non essendo oggi ipotizzabili.



INCARICO	2
LIMITI DELL'INDAGINE E ASSUNZIONI.....	2
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:	4
2. RIEPILOGO VALUTAZIONE.....	4
3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:	4
4.1 IPOTECHE	4
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:	5
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:.....	5
6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:	5
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:.....	6
7.1 PRATICHE EDILIZIE	6
7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	7
8. GIUDIZI DI CONFORMITA':	8
8.1 EDILIZIA	8
8.2 CATASTALE	8
8.3 IMPIANTISTICA	8
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	12
9.1 DEFINIZIONE DEI VALORI	12
<i>Valore di Mercato</i>	12
<i>Valore di Vendita Giudiziaria</i>	12
<i>HIGHEST AND BEST USE</i>	12
9.2 DATI IMMOBILIARI	13
9.3 PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE.....	13
9.4 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO	13
<i>DOMANDA STORICA</i>	14
<i>OFFERTA ATTUALE</i>	16
<i>PREZZO</i>	17
9.5 PROCEDIMENTO DI STIMA	17
9.6 VALORE DI MERCATO (OMV)	18
9.7. VALORE DI MERCATO (OMV) AL 2017.....	19
9.8. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV).....	20
9.9 HIGHEST AND BEST USE.....	20
10. CONCLUSIONE.....	21
STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE	21



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE:

Quanto oggetto di valutazione è costituito da un capannone indipendente con ampia area pertinenziale recintata.

Il capannone, già adibito ad attività di logistica, al momento del sopralluogo risultava libero da persone ma con presenza di materiale stoccato.

L'accesso, pedonale e carraio, si attua dal civico 94 di Via Adua.

CATASTO TERRENI:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza (mq)	R.D. €.	R.A. €.
16	109	Ente Urbano.	--	13.272	--	--
16	147	Semin. Irrig.	1	540	4,96	4,46

CATASTO FABBRICATI:

Foglio	Particella	Sub	Classamento	Rendita
16	109		Cat.D/8	Euro: 35.119,07

2. RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva:	5.169 mq
Valore di mercato arrotondato:	€. 1.400.000
Valore di vendita giudiziaria:	€. 1.100.000
Highest and best use	€. 2.100.000

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Il capannone, già adibito ad attività di logistica, al momento del sopralluogo risultava libero da persone ma con presenza di materiale stoccato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sull'immobile in oggetto sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

4.1 IPOTECHE

ISCRIZIONE del 06/02/2017 - Registro Particolare 2451 Registro Generale 13480, a firma del pubblico ufficiale notaio ISRAEL RUBEN Repertorio 27028/10052 del 02/02/2017. Si tratta di una IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED] per l'importo complessivo di [REDACTED] di capitale e [REDACTED] di interessi.

Con la comunicazione n. 12248 del 15/05/2023 è stata comunicata alla conservatoria di Milano 2 l'estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/05/2023 e la successiva cancellazione totale eseguita in data 05/06/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalle informazioni acquisite durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'immobile non ricade in un contesto condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile risulta di piena proprietà, per la quota di 1000/1000, della società [REDACTED] con sede in [REDACTED] per acquisto fattone dalla [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] in forza di **atto di compravendita** conseguente all'esercizio finale del diritto di opzione relativo a contratto di locazione finanziaria a firma notaio Ruben Israel di Milano in data **02/02/2017 rep.27027/10051**, trascritto a Milano 2^ in data 06/02/2017 ai nn.13474/8531.

Dall'atto di provenienza di evidenza che:

- l'immobile in oggetto, con contratto in data 16 dicembre 2003 n. 51665/001, non registrato poiché terminato antecedentemente al 4 luglio 2006, veniva concesso in leasing immobiliare alla società [REDACTED]

- che detto immobile è stato oggetto delle seguenti cessioni di contratto, e precisamente:
 - da [REDACTED] a Tecnotrans S.r.l., con sede in Milano, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 00214100240, con consenso manifestato dal contraente ceduto mediante stipula del contratto di leasing 51665/002 in data 10 novembre 2005, non registrato poiché terminato antecedentemente al 4 luglio 2006;
 - da Tecnotrans S.r.l. a [REDACTED] sopra generalizzata, con consenso manifestato dal contraente ceduto mediante stipula del contratto di leasing 51665/003 in data 20 dicembre 2005, registrato a Brescia 2 il 22 dicembre 2006 al n.13199 serie 3T, e quindi attualmente condotto in locazione finanziaria da [REDACTED]

nell'atto non vengono specificati patti speciali con particolare riferimento a quanto invece riportato nel prossimo paragrafo.

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Con atto notaio PERONESE FRANCESCO Repertorio 137030/27177 del 16/12/2003 trascritto a Milano 2 in data 23/12/2003 - Registro Particolare 109109 Registro Generale 186340 la società [REDACTED] ha acquistato dalla [REDACTED] (Successivamente con TRASCRIZIONE del 23/05/2016 - Registro Particolare 36950 Registro Generale 57944 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 107883/41207 del 04/05/2016 ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE [REDACTED])

Nell'atto, sezione patti speciali viene riportato che: 1) HA DICHIARATO LA SOCIETA' ACQUIRENTE, DI ESSERE A CONOSCENZA, DEI PATTI GRAVANTI L'IMMOBILE IN CONTRATTO CONTENUTI NELL'ATTO 12 OTTOBRE 1977 N.49739 REP. DEL DOTTOR MARCO OROMBELLI, NOTAIO IN MILANO, IVI REGISTRATO IL 26 OTTOBRE 1977 AL N.47569, TRASCRITTO A MILANO 2X IL 9 NOVEMBRE 1977 AI N.I 46071/38335, A FAVORE DEL [REDACTED] 2) HANNO DICHIARATO LE PARTI DI ESSERE A CONOSCENZA CHE L'IMMOBILE INOGGETTO È CONDOTTO IN AFFITTO DALLA SOCIETA' [REDACTED] COME DA CONTRATTO DI LOCAZIONE IN DATA 30 SETTEMBRE 1998, REGISTRATO A COMO IL 2 DICEMBRE 1998 AL N.12865.



Con atto a firma del notaio PERONESE FRANCESCO Repertorio 114297/23023 del 30/06/2000 trascritto a Milano 2 in data 07/07/2000 - Registro Particolare 44871 Registro Generale 66137 la società [REDACTED] ha acquistato l'immobile dalla società [REDACTED]

Nell'atto, sezione patti speciali viene riportato che: 1) HA DICHIARATO LA SOCIETA ACQUIRENTE DI ESSERE A CONOSCENZA DEI PATTI GRAVANTI L'IMMOBILE IN CONTRATTO CONTENUTI NELL'ATTO 12 OTTOBRE 1977 N.49739 REP. DEL DOTTOR MARCO OROMBELLI, NOTAIO IN MILANO, IVI REGISTRATO IL 26 OTTOBRE 1977 AL N.47569, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 9 NOVEMBRE 1977 AI N.I.46071/38335, A FAVORE DEL [REDACTED] 2) LA SOCIETA ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE E STATA CONCORDATA CON LA PROVINCIA DI MILANO CESSIONE VOLONTARIA DELL'AREA AL MAPPALE 173 PER I LAVORI DI SISTEMAZIONE DELL'INCROCIO FRA LA STRADA PROVINCIALE N.34 DI "TURBIGO" E LA STRADA PROVINCIALE N.147 "CORBELLA-VILLAPIA", PER I QUALI ERA GIA STATO REDATTO VERBALE DICONSISTENZA E D'IMMISSIONE NEL POSSESSO DA PARTE DELLA PROVINCIA DI MILANO IN DATA 13 GIUGNO 1989; PERTANTO, RELATIVAMENTE A DETTA CESSIONE, LA SOCIETA ACQUIRENTE E SUBENTRATA SIA ATTIVAMENTE CHE PASSIVAMENTE NEI RAPPORTI GIURIDICI PENDENTI CON LA PROVINCIA DI MILANO.

Si precisa che nell'ultimo atto traslativo non vengono più fatte menzioni ai patti speciali sopracitati.

Con atto a firma del notaio PERONESE FRANCESCO Repertorio 88155/19394 del 28/05/1997 trascritto a Milano 2 in data 07/07/1997 - Registro Particolare 36179 Registro Generale 49685 la società [REDACTED] acquistava l'immobile, oltre ad altri beni, dalla società [REDACTED]

Nell'atto, sezione patti speciali viene indicato: 1) HA DICHIARATO LA SOCIET. ACQUIRENTE DI ESSERE A CONOSCENZA DEI PATTI GRAVANTI L'IMMOBILE IN CONTRATTO CONTENUTI NELL'ATTO 12 OTTOBRE 1977 N.49739 REP. DEL DOTTOR MARCO OROMBELLI, NOTAIO IN MILANO, IVI REGISTRATO IL 26 OTTOBRE 1977 AL N.47569, TRASCRITTO A MILANO 2. IL 9 NOVEMBRE 1977 AI N.I. 46071/38335, A FAVORE DEL [REDACTED] 2) LA SOCIETA' ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA CHE STATA CONCORDATA CON LA PROVINCIA DI MILANO CESSIONE VOLONTARIA DELL'AREA AL MAPPALE 173 DI CUI AL QUADRO B DELLA PRESENTE NOTA, PER I LAVORI DI SISTEMAZIONE DELL'INCROCIO FRA LA STRADA PROVINCIALE N.34 DI "TURBIGO" E LA STRADA PROVINCIALE N.147 "CORBELLA-VILLAPIA", PER I QUALI ERA GI. STATO REDATTO VERBALE DI CONSISTENZA E D'IMMISSIONE NELPOSSESSO DA PARTE DELLA PROVINCIA DI MILANO IN DATA 13 GIUGNO 1989; PERTANTO, RELATIVAMENTE A DETTA CESSIONE, LA SOCIETA' ACQUIRENTE SUBENTRATA SIA ATTIVAMENTE CHE PASSIVAMENTE NEI RAPPORTI GIURIDICI PENDENTI CON LA PROVINCIA DI MILANO.

Si precisa che nell'ultimo atto traslativo non vengono più fatte menzioni ai patti speciali sopracitati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1 PRATICHE EDILIZIE

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Arluno in data 22 marzo 1979 n.20 per la costruzione di un capannone industriale (pratica 136/78) intestata a [REDACTED]
- Concessione Edilizia in variante rilasciata dal Comune di Arluno in data 08 gennaio 1980 n.8 per l'ampliamento del capannone;
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Arluno in data 24 aprile 1984
- Concessione Edilizie in sanatoria n. 41 del 23.09.1998 relativa alla realizzazione di pareti mobili al piano primo e formazione di pensilina sopra ingresso ovest, nell'unità immobiliare ad uso industriale, pratica intestata alla società [REDACTED]
- Concessione Edilizie in sanatoria n. 52 del 23.09.1998 relativa all'ampliamento al primo piano di una sala espositiva con sottostante formazione di locale archivio e spogliatoio, pratica intestata alla società [REDACTED]



- Concessione Edilizie in sanatoria n. 53 del 23.09.1998 relativa alla realizzazione di una nuova sala espositiva nell'unità immobiliare, pratica intestata alla società [REDACTED]
- Concessione Edilizie in sanatoria n. 54 del 23.09.1998 relativa realizzazione di una pensilina a sbalzo sopra l'ingresso uffici e formazione di aiuole e spazi parcheggi esterni, nell'unità immobiliare ad uso industriale, pratica intestata alla società [REDACTED]
- DIA 88/06 richiesta in data 07 agosto 1995 n. 11701 di protocollo per la realizzazione dell'abitazione del custode. La pratica è stata presentata dalla società [REDACTED]
- CILA 58089/2017 presentata in data 04 aprile 2017 per manutenzione straordinaria, nello specifico l'attività riguarda il trattamento delle lastre in eternit. Nella relazione presentata dal tecnico si rileva: "LE LASTRE VERRANNO INCAPSULATE SUL LATO A VISTA (ESTRADOSSO). SI OPERERA' QUINDI RIMUOVENDO I GANCI DI FISSAGGIO DALL'ESTRADOSSO. LE LASTRE, LIBERATE, VERRANNO INCAPSULATE SUI LATI NON A VISTA. LA MOVIMENTAZIONE VERRA' FATTA MANUALMENTE. LE LASTRE VERRANNO CONFEZIONATE SU BANCALE IN QUOTA. I BANCALI VERRANNO POI ABBASSATI A PIANO CAMPAGNA MEDIANTE SOLLEVATORE MECCANICO E DEPOSTI PRESSO UN'APPOSITA AREA DI DEPOSITO TEMPORANEO ALLESTITA ALL'UOVO IN ATTESA DEL SUCCESSIVO CARICO SU VETTORI DIRETTI IN IDONEO IMPIANTO DI SMALTIMENTO."



Foto allegate alla cila



Mappa prima dell'intervento



Mappa dopo l'intervento

7.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 3553 del 15/02/2024 LA RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA E URBANISTICA IN FORZA DELL'ART.107 COMMA 3 DECRETO LEGISLATIVO N° 267/2000, Sulle risultanze degli atti di ufficio e della notorietà pubblica, vista la richiesta in data 12/02/2024 prot. 3225 e relativi allegati e visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti; **CERTIFICA** che i mappali oggetto di stima, nel Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del Comune di Arluno C.C. n. 13 del 08/04/2014 pubblicato sul BURL n. 38 del 17/09/2014, e nella Variante al piano del Regole e al piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio approvata con delibera del Comune di Arluno C.C. n. 3 del 27/02/2019 pubblicato sul BURL n. 20 del 15/05/2019 risultano così classificati:



- fg. 16 map. 147 Ambito territoriale T4: sistemi per l'economia locale in fascia di rispetto reticolo idrico e in fascia di rispetto stradale
- fg. 16 map. 109 Ambito territoriale T4: sistemi per l'economia locale parte in fascia di rispetto reticolo idrico e parte in fascia di rispetto stradale

Ricadenti in:

- Zona geologica 2B "fattibilità con modeste limitazioni" e zona geologica 4RI "fattibilità con gravi limitazioni" in fascia di rispetto reticolo idrico;
- Classe I di sensibilità Paesaggistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Di seguito si riportano i giudizi di conformità rilevabili, eventuali costi di regolarizzazione verranno considerati nella valutazione mediante il confronto con immobili simili e presumibili nelle stesse condizioni normative.

8.1 EDILIZIA

Al momento del sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità rispetto allo stato autorizzato come una leggera diversa rappresentazione grafica di alcuni locali/spazi e una diversa distribuzione interna nella zona degli uffici, si segnala la presenza all'interno del capannone ulteriori uffici/box in alluminio non evidenziati nelle planimetrie. All'esterno si rilevano una diversa posizione di alcuni infissi e soprattutto una diversa forma della tettoia esterna.

La regolarizzazione dell'immobile dovrà avvenire mediante la presentazione di un provvedimento edilizio in sanatoria previo rilievo completo dello stato di fatto.

I costi sono stimati complessivamente tra attività di rilievo, restituzione grafica, acquisizione della documentazione comunale in copia conforme, oneri/sanzioni e spese tecniche pari a 10.000 €, importo già detratto dal valore stimato.

Su tale punto si evidenzia comunque come nell'atto di provenienza si conferma la trasferibilità ai sensi del Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001 modificato con D.Lgs. 301/2002 - L 47/1985 e successive modifiche.

8.2 CATASTALE

Al momento del sopralluogo è stato possibile rilevare alcune difformità rispetto allo stato autorizzato come una leggera diversa rappresentazione grafica di alcuni locali/spazi e una diversa distribuzione interna nella zona degli uffici, si segnala la presenza all'interno del capannone ulteriori uffici/box in alluminio non evidenziati nelle planimetrie. All'esterno si rilevano una diversa posizione di alcuni infissi e soprattutto una diversa forma della tettoia esterna.

La regolarizzazione dell'immobile dovrà avvenire la presentazione di una nuova planimetria catastale.

I costi sono stimati complessivamente tra attività di rilievo, restituzione grafica, presentazione di procedura Docfa, oneri e spese tecniche pari a 1.500 €, importo già detratto dal valore stimato. 222

In relazione al presente punto si evidenzia che nell'atto di provenienza viene comunque confermata la trasferibilità mediante la conformità catastale ai sensi del D.L. 31 maggio 2010 nr. 78.

8.3 IMPIANTISTICA

Si precisa che la Committenza non ha fornito nessun certificato di conformità degli impianti in quanto non in possesso essendo gli stessi non prodotti dall'attuale proprietà, ma dal proprietario dell'immobile al momento della costruzione.

Considerata l'epoca di costruzione dell'edificio e le normative attuali di riferimenti si ritiene opportuno considerare ai fini valutativi l'immobile non conforme dal punto di vista impiantistico.

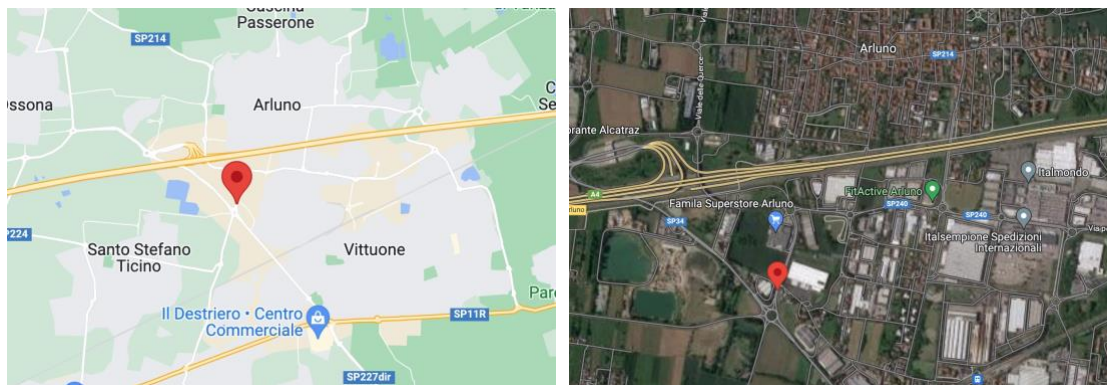


dario motta dell'ingegneria

Pertanto, fermo restando che la conformità degli impianti non incide sulla commerciabilità dei fabbricati e che è comunque possibile, con il consenso di tutte le parti, trasferire immobili con impianti non conformi o comunque non garantiti conformi.

BENI IN ARLUNO VIA ADUA 94 CAPANNONE INDUSTRIALE

L'immobile sorge nella periferia (lato sud-ovest) del Comune di Arluno, in una zona prettamente industriale a confine con i Comuni di Vittuone e Corbetta.



L'immobile è ottimamente collegato con le principali vie di comunicazione e ai principali servizi di urbanizzazione primari e secondari.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

La struttura principale è in calcestruzzo armato prefabbricato così come i tamponamenti laterali. La pavimentazione è in battuto di cemento.

La copertura, già in eternit, è stata recentemente trattata, per maggiori informazioni sulla pratica e l'intervento effettuato si rimanda ad un successivo paragrafo.

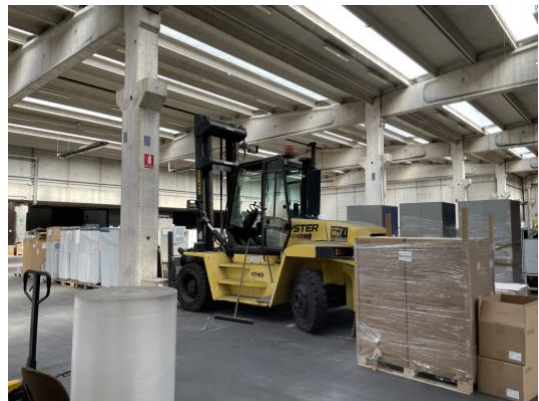
L'immobile presenta delle infiltrazioni nella zona uffici e degli scrostamenti delle pareti esterne in corrispondenza dei copriferrì.

Di seguito si riportano le riprese fotografiche scattate in occasione del sopralluogo del 24.07.2023:





dario motta dell'ingegneria





dario motta dell'ingegneria



CONSISTENZA

Supporto di misurazione: Planimetria catastale

Criterio di misurazione: Superficie catastale

Criterio di calcolo: DPR 138/98

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE:

ID	DESTINAZIONE D'USO	PIANO	SUP. LORDA (mq)	I.M.	Superficie commerciale
1	Capannone	T	3.670,00	100%	3.670,00
1	Tettoia	T	140	50%	70,00
1	Uffici	T	490	100%	490,00
1	Uffici	1°	490	100	490,00
1	Area scoperta pert.	T	8.972	5%	449,00
1	Area mapp.147	T	540	0%	--
					5.169,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 DEFINIZIONE DEI VALORI

Valore di Mercato

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di Vendita Giudiziaria

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

HIGHEST AND BEST USE

Il concetto di “highest and best use” (massimo e migliore utilizzo) è utilizzato in diversi paesi e può darsi che ad alcuni valutatori in Europa venga richiesto di valutare un immobile secondo i criteri di massimo e miglior utilizzo. Questo è, in poche parole, l’uso che è permesso alla data della valutazione e che offre il massimo valore. Sulla base delle limitazioni destinate a essere imposte dalle sue definizioni più formali, questo esclude il valore atteso che il mercato potrebbe riconoscere a quelle opportunità che esistono potenzialmente ma non sono attualmente disponibili. Pur essendo il “highest and best use” (massimo e migliore utilizzo) una valutazione del bene immobile nello stato in cui si trova alla data della valutazione, non è però una valutazione del miglior uso che il mercato potrebbe immaginare come ragionevolmente possibile per quel bene in quella data. Il metodo è dunque quello del valore di mercato limitato da un’assunzione piuttosto che il semplice valore di mercato o un elemento del valore di mercato.

L’highest and best use (massimo e migliore utilizzo) è definito in modo più formale con diverse enunciazioni, tra le quali ad esempio: “l’uso ragionevolmente probabile, che è al contempo fisicamente possibile, legalmente ammissibile, finanziariamente fattibile e massimamente produttivo, che risulta nel massimo valore.” (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2014 - The Appraisal Institute of Canada).



9.2 DATI IMMOBILIARI

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le quotazioni di mercato non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Il tutto in conformità alla norma UNI11612:2015 – Stima del valore di mercato degli immobili.

Si precisa, in riferimento alle quotazioni medie, con particolare riferimento ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate che con la sentenza n. 30163 del 15 dicembre 2017, la Corte di Cassazione si è pronunciata ancora una volta sui valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Con la recente sentenza n. 3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto ribadendo che sono idonee solamente a "**condurre ad indicazioni di valori di larga massima**" (Cassazione n. 25707/2015).

9.3 PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE

I criteri di valutazione che verranno utilizzati per la stima dell'immobile sono solamente quelli espressamente previsti dagli Standard Internazionali di Valutazione e verranno scelti in base ai dati immobiliari disponibili a seguito dell'analisi di mercato.

I criteri verranno scelti nel seguente ordine:

- Procedimento Comparativo
- Procedimento Reddittuale
- Procedimento a Costo di Costruzione deprezzato

La scelta del procedimento di stima non dipende dal valutatore, ma dalla disponibilità di dati nel mercato immobiliare.

9.4 ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- offerta potenziale
- domanda storica
- offerta attuale









dario **mottadelli** geometra

DOMANDA STORICA



La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE – VENDITE



ID	FOTO	SCHEDA	
1		ADDRESS	ARLUNO, Via Tobagi n. 12
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO
		DATA ATTO	20/07/23
		ESTREMI ATTO	Registro generale 102929 Registro Particolare 72358
		VENDITORE	EDILSEI LOMBARDIA S.R.L.
		ACQUIRENTE	M & E COSTRUZIONI S.R.L."
		DESTINAZIONE D'USO	industriale
		SUPERFICIE COMMERCIALE	360 mq
		PREZZO	100.000 €
		PREZZO UNITARIO	278 €/mq
2		ADDRESS	Arluno, via Enzo Ferrari n. 23
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO
		DATA ATTO	27/01/23
		ESTREMI ATTO	Registro generale 10943 Registro Particolare 7135
		VENDITORE	SELMABIPIEMME LEASING S.p.A.
		ACQUIRENTE	QUALITY BUILDS S.R.L.
		DESTINAZIONE D'USO	laboratorio
		SUPERFICIE COMMERCIALE	700 mq
		PREZZO	74.000 €
		PREZZO UNITARIO	106 €/mq
3		ADDRESS	ARLUNO, Via Rossini n. 18
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO
		DATA ATTO	12/10/22
		ESTREMI ATTO	Registro generale 143373 Registro Particolare 96667
		VENDITORE	EDILSEI LOMBARDIA S.R.L.
		ACQUIRENTE	EXPODESIGN S.R.L.
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		SUPERFICIE COMMERCIALE	1260 mq
		PREZZO	360.000 €
		PREZZO UNITARIO	286 €/mq
4		ADDRESS	Arluno (MI), via Cesare Castiglioni, n. 7/9
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO
		DATA ATTO	07/10/22
		ESTREMI ATTO	Registro generale 141248 Registro Particolare 95293
		VENDITORE	INTESA SAN PAOLO
		ACQUIRENTE	F.T.M. FORATURA TORNITURA MECCANICA S.R.L.
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		SUPERFICIE COMMERCIALE	4100 mq
		PREZZO	1.075.000 €
		PREZZO UNITARIO	262 €/mq
5		ADDRESS	ARLUNO (Milano), via Enzo Ferrari n. 27
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO
		DATA ATTO	07/10/22
		ESTREMI ATTO	Registro generale 141248 Registro Particolare 95293
		VENDITORE	IMMOBILIARE L.C.L. S.R.L.
		ACQUIRENTE	D.G.L. S.N.C. DI DE GAETANO MARIO
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		SUPERFICIE COMMERCIALE	820 mq
		PREZZO	400.000 €
		PREZZO UNITARIO	488 €/mq
6		ADDRESS	Arluno Via Adua n. 29
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO
		DATA ATTO	01/10/21
		ESTREMI ATTO	Registro generale 138071 Registro Particolare 93747
		VENDITORE	EDILSEI LOMBARDIA S.R.L.
		ACQUIRENTE	MILANO INDUSTRIAL S.P.A.
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		SUPERFICIE COMMERCIALE	4300 mq
		PREZZO	900.000 €
		PREZZO UNITARIO	209 €/mq





7		ADDRESS	Arluno via Toscanini n. 19	
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO ALL'ASTA	
		DATA ATTO	07/07/21	
		ESTREMI ATTO	Registro generale 100451 Registro Particolare 68387	
		VENDITORE	THERMOSERR S.R.L.	
		ACQUIRENTE	NOVA IMMOBILIARE	
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	4000	mq
		PREZZO	505.000	€
		PREZZO UNITARIO	126	€/mq
8		ADDRESS	Arluno via Enzo Ferrari n. 13	
		TIPO CONTRATTO	VENDUTO	
		DATA ATTO	29/03/21	
		ESTREMI ATTO	Registro generale 42363 Registro Particolare 28501	
		VENDITORE	HYPO VORARLBERG LEASING S.p.a	
		ACQUIRENTE	PROCAR S.R.L.	
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale	
		SUPERFICIE COMMERCIALE	665	mq
		PREZZO	350.000	€
		PREZZO UNITARIO	526	€/mq

OFFERTA ATTUALE

L'**offerta attuale**, riferita immobili simili in zona, identifica l'attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima.
Attualmente il mercato immobiliare locale offre un numero limitato di beni simili in vendita.

DESTINAZIONE: INDUSTRIALE – VENDITE

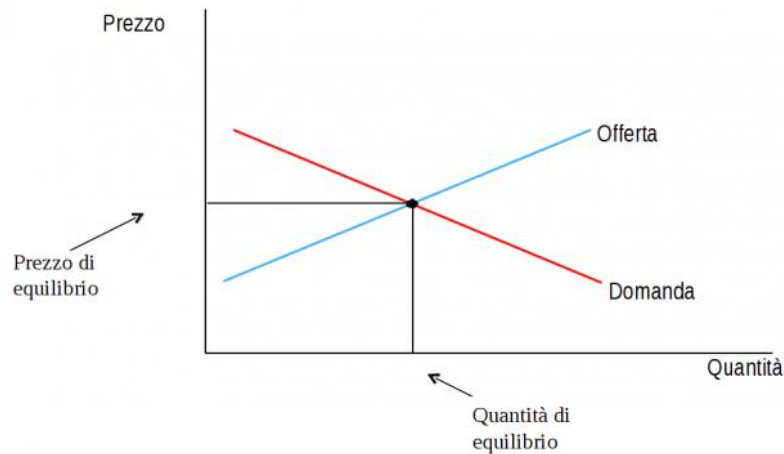
ID	FOTO	SCHEDA	
9		ADDRESS	Arluno via Toscanini 14
		AGENZIA	ERIF
		TIPO CONTRATTO	IN VENDITA
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		LINK	https://www.immobiliare.it/annunci/103197620/
		SUPERFICIE COMMERCIALE	1850 mq
			422 €/mq
		PREZZO RICHIESTO	780.000 €
		MARGINE DI TRATTATIVA	25% %
		ASKING PRICE	585.000 €
ASKING PRICE (unitario)	316 €/mq		
10	n.d.	ADDRESS	Arluno via Tobagi
		AGENZIA	Tecnocasa
		TIPO CONTRATTO	IN VENDITA
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		LINK	https://www.immobiliare.it/annunci/100586974/
		SUPERFICIE COMMERCIALE	875 mq
			377 €/mq
		PREZZO RICHIESTO	330.000 €
		MARGINE DI TRATTATIVA	25% %
		ASKING PRICE	247.500 €
ASKING PRICE (unitario)	283 €/mq		
11		ADDRESS	Arluno via Toscanini
		AGENZIA	Intrum Italy
		TIPO CONTRATTO	IN VENDITA
		DESTINAZIONE D'USO	Industriale
		LINK	https://www.immobiliare.it/annunci/103187986/
		SUPERFICIE COMMERCIALE	1881 mq
			415 €/mq
		PREZZO RICHIESTO	780.000 €
		MARGINE DI TRATTATIVA	25% %
		ASKING PRICE	585.000 €
ASKING PRICE (unitario)	311 €/mq		



PREZZO

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

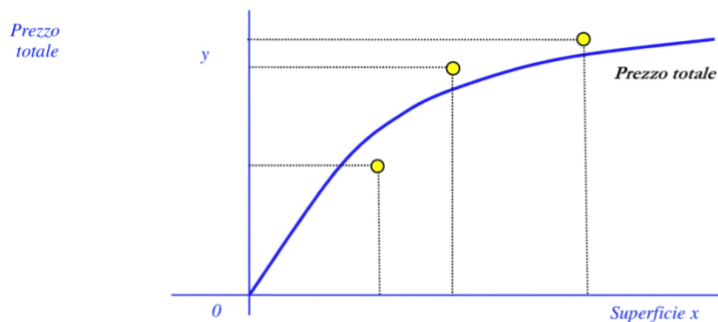
Vista l'elevato numero di transazioni immobiliari che hanno quindi determinato un numero elevato di prezzi, la valutazione deve necessariamente tenere in considerazione questo aspetto rappresentando il prezzo il miglior dato immobiliare possibile in quanto rappresenta un fatto concreto che si è verificato, di conseguenza qualsiasi altra fondi di informazione (*asking price* o quotazioni medie tipo OMI) perdono di significato.



9.5 PROCEDIMENTO DI STIMA

In considerazione del numero elevato di dati immobiliari e di prezzi reali di vendita il procedimento di stima non può essere che comparativo, ogni altro procedimento deve essere escluso perché di attendibilità inferiore.

Si ritiene opportuno ovviamente utilizzare criterio orientato al mercato con un procedimento comparativo del tipo MCA in quanto grazie all'applicazione del primo teorema mercantile e del rapporto tra prezzo totale e superficie, ma maggiore consistenza del bene oggetto di stima rispetto ai comparativi influenza il valore in maniera meno che proporzionale.



Curva del prezzo totale

Il valore dell'immobile oggetto di stima, attraverso il procedimento MCA, non dipende da specifiche scelte del Valutatore, ma è solamente espressione del mercato.

Si ricorda che l'utilizzo del primo teorema mercantile consente di mitigare fortemente l'effetto leva della superficie commerciale – e conseguentemente degli indici mercantili utilizzati – che si ha nelle stime monoparametriche.



	Subject	Comparativo	Comparativo	Comparativo	Comparativo
	1	5	4	8	3
data	10/06/22	07/10/22	07/10/22	29/03/21	12/10/22
superficie	5.169	820	4.100	665	1.260
prezzo		400.000	1.075.000	350.000	360.000
prezzo unitario		488	262	526	286
qualità/taglio	5,5	8	6	8	4
data	-1,00%	1.304	3.505	-4.200	1.223
prezzo medio minimo	262	1.140.287	280.287	1.180.927	1.024.921
qualità	10,0%	-100.000	-53.750	-87.500	54.000
prezzo aggiustato		1.441.591	1.305.041	1.439.227	1.440.144
Valore di Stima	1.406.501				
Valore di Stima	272				
divergenza	10%				

9.6 VALORE DI MERCATO (OMV)

VALORE DI MERCATO dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda): **€1.400.000**

Valore concretizzabile nei limiti di quanto precisato dalla definizione di valore di mercato (...alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale).

Il valore sopra indicato è il **valore di mercato** così come definito dal Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni".

Stesso valore citato al Comma 2 dell'art.160 della Legge Fallimentare.

Al fine di evitare contestazioni da parte di soggetti che non operano in conformità alle recenti normative tecniche in ambito valutativo (norma UNI11558:2014, norma UNI11612:2015, EVS 2016, art.568 cpc introdotto con la L.132/2015), agli Standard Internazionali di Valutazione.

Ciò significa che non esiste nessun carattere di soggettività nella scelta dei parametri medi, ma che gli stessi sono i "prezzi" espressi "autonomamente" dal mercato in considerazione del fatto che derivano da reali contrattazioni avvenute. Tale valore è stato semplicemente estratto, attraverso il procedimento di stima per MCA. Per questa ragione non possono essere oggetto di singolari, soggettive e forfettarie contestazioni in quanto l'aspetto tecnico/valutativo è limitato alla ricerca dei dati ricordando che nel procedimento di stima per Ripartizione vengono utilizzate le superfici lorde e non quelle commerciali quindi soggette a potenziali coefficienti soggettivi.

Purtroppo, tale precisazione si rende necessaria a causa del fatto che tradizionalmente alcuni operatori immobiliari o valutatori NON operano in conformità agli Standard Internazionali di Valutazione, ma si limitano ad esprimere un giudizio sommario di stima calcolando il valore medio di zona (spesso basato



solamente sulle quotazioni statistiche – es. OMI dell’Agenzia delle Entrate) e moltiplicandolo per la superficie commerciale calcolata con coefficienti forfettari.

9.7. VALORE DI MERCATO (OMV) AL 2017

Come i valori OMI dell’Agenzia delle Entrate non sono adatti per effettuare una stima diretta del valore di mercato, infatti, come detto la Corte di Cassazione si è pronunciata ancora una volta sui valori dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Con la sentenza n. 3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto ribadendo che sono idonee solamente a “condurre ad indicazioni di valori di larga massima” (Cassazione n. 25707/2015).

Ciò nonostante, resta valido il loro aspetto statistico e indicativo dell’andamento del valore di mercato e risultare utile per verificare la differenza di valore tra due anni, nel caso specifico tra il 2022 (ultimo dato disponibile) e il 2017. Mettendo a rapporto i valori OMI del 2017 e quelli del 2022 si ottiene un indicatore che permette di “anticipare” il valore di mercato stimato nella presente relazione alla data del 2017. Dal punto di vista metodologico tutti gli elementi che discostano il valore OMI dal valore reale di mercato si elidono perché presenti sia a numeratore che a denominatore della frazione.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ARLUNO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	400	800	L	2,5	4,7	L
Laboratori	NORMALE	450	600	L	2,8	3,8	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: ARLUNO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

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	500	600	L	2,8	3,3	L
Laboratori	NORMALE	550	650	L	3,2	3,8	L



Valore medio OMI capannoni al 2017: 600 €/mq

Valore medio OMI capannoni al 2022: 550 €/mq

Rapporto di valore 2017/2022: 109,10%

Valore di mercato al 2017: 1.400.000 € x 109,10% = 1.527.400 € arrotondato a **1.530.000 €**

La presente proiezione di valore è stata effettuata nell'ipotesi di costanza dello stato di conservazione dell'immobile, ipotesi plausibile considerato la tipologia edilizia e il limitato periodo temporale.

9.8. VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (in cifra tonda); nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

€.1.100.000

9.9 HIGHEST AND BEST USE

In considerazione del fatto che nel decreto emesso dal Giudice in data 01/02/2024 viene fatto riferimento alla presentazione di due manifestazioni di interesse presentate da due soggetti distinti per valori di 2.100.000 € e 2.130.000 € si ritiene doveroso, in questa sede, approfondire il tema legato al **valore d'uso** nello specifico caso del **HIGHEST AND BEST USE**.

L'highest and best use (massimo e migliore utilizzo) è definito in modo più formale con diverse enunciazioni, tra le quali ad esempio: "l'uso ragionevolmente probabile, che è al contempo fisicamente possibile, legalmente ammissibile, finanziariamente fattibile e massimamente produttivo, che risulta nel massimo valore." (Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice 2014 - The Appraisal Institute of Canada).

L'highest and best use NON è quindi un valore di mercato ai sensi delle norme citate (UNI11612:2015, art. 568 c.p.c, Standard EVS, etc...), ma ne può far parte esclusivamente se si tengono in considerazione tutti i potenziali usi ognuno ponderato per la frequenza con cui si manifesta.

Dall'analisi dei comparativi è emerso che valori più alti per usi differenti (es. logistica avanzata, etc...), negli ultimi anni e nella zona, non si sono mai concretizzati.

In ultimo, è importante precisare che le manifestazioni di interesse non possono essere utilizzate come comparativi per la stima diretta del valore di mercato in quanto non sono prezzi di vendita che si sono concretizzati inteso come reale punto di incontro tra domanda e offerta.

Ciò nonostante, l'evidenza che due soggetti hanno manifestato un potenziale interesse nei confronti dell'immobile oggetto di stima (per ragioni non necessariamente immobiliari) non può non essere tenuta in considerazione.

In conclusione, si ritiene che nell'ipotesi di vendita dell'immobile a libero mercato, il valore dello stesso non possa essere differente da 1.400.000 € stimati, ma che il migliore e massimo valore d'uso possa essere più elevato fino al raggiungimento del massimo delle manifestazioni presentate.



10. CONCLUSIONE

STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE

La valutazione è stata eseguita in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in premessa;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- il valutatore ha visionato personalmente l'immobile e/o con l'ausilio di un proprio collaboratore;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto di valutazione, ha fornito assistenza professionale nella stesura della perizia.

Geom. Dario Mottadelli