



PERIZIA GIURATA

Perimetro di Valutazione

L'asset oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Legnano (Mi), e più precisamente in Via Fratelli Cairoli 1 angolo via Pietro Micca e Corso Italia, ed è composto da un edificio storico (mappale 6) di 3 piani fuori terra più seminterrato, originariamente utilizzato a mensa e attualmente non più in servizio, di circa di 5.500 mq con annessa area esterna di pertinenza (mappale 4) di circa 4.500 mq oggi occupata in parte da un parcheggio a raso pubblico, e in parte dall'ex bocciofila comprendente campi scoperti e coperti e un fabbricato di un piano fuori terra utilizzato come ex sala riunioni/ex sala cinema. Completano la proprietà due cabine elettriche (mappale 2 e mappale 305); il tutto di proprietà della società Franco Tosi Meccanica S.p.A in A.S.

Il Comune di Legnano, situato nel territorio dell'Alto Milanese, che comprende la parte nord-occidentale della città metropolitana di Milano, inserito in un contesto densamente abitato e caratterizzato da comparti residenziali e comparti industriali, si trova in una posizione baricentrica lungo la direttrice che collega i due capoluoghi di Regione, la città di Milano e la città di Varese, distanti rispettivamente circa 25 km da Milano e 30 km da Varese.

La posizione del comparto edilizio risulta strategica e baricentrica rispetto al centro cittadino, in quanto equidistante dal centro e dalla stazione ferroviaria di Legnano circa 500 mt; entrambi sono raggiungibili a piedi.



Il comparto immobiliare oggetto di valutazione è stato inserito all'interno del PGT vigente, approvato nel 2017 e oggetto di variante nel 2020, in un ambito di trasformazione (Ambito A15) che ha tra gli obiettivi:

- Il riuso del complesso edilizio (tramite interventi di restauro) e degli spazi annessi introducendo attività e servizi coerenti con la posizione centrale e la prossimità della stazione ferroviaria;
- L'incremento della dotazione di parcheggi pubblici con la realizzazione di un'autorimessa pubblica in struttura interrata da 130 posti auto in prossimità della stazione ferroviaria;
- Il mantenimento delle sedi delle attività associative e l'introduzione di nuove funzioni urbane dotate di buona capacità attrattiva.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo sintetico comparativo, metodo della trasformazione verticale.

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **16 novembre 2020**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **16 novembre 2020**

Valore di Mercato

Si riporta, di seguito, il più probabile **Valore di Mercato** del **complesso immobiliare** oggetto di stima, pari a:

€ 3.228.500,00

(€ tremilioniduecentoventottomilacinquecento/00)

Tale valore tiene conto, per il solo edificio ex mensa, dell'applicazione dell'art 568 c.p.c.



RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

La sottoscritta Cristina Mariarosa Pisanello ha ricevuto l'incarico da Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, che a sua volta lo ha ricevuta dalla società Franco Tosi meccanica S.P.A in A.S, di determinare il valore di mercato del complesso immobiliare sito in Legnano (MI) Via Fratelli Cairoli 1

La valutazione è finalizzata a supportare il Cliente nel processo di dismissione dei beni.

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative, i format ("Output") adottati ed il processo operativo saranno in linea con:

- la prassi internazionale IVS (*International Valuation Standards*);
- quanto prescritto nel *Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS)*;
- le "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" salvo le limitazioni di cui sotto o riferimento ad altra normativa specificatamente richiesta;
- l'applicazione dell'art 568 c.p.c..





Dati e Materiale Utilizzato

Il documento si fonda su:

1. Dati e documenti relativi all'immobile ricevuti dalla Committenza:

- Inquadramento catastale e classe del cespite;
- Planimetrie del complesso immobiliare, sia relative alle porzioni edificate, sia relative alle aree di proprietà;
- Documento "DocFa" relativo alle consistenze del complesso immobiliare.

2. Sopralluoghi interni ed esterni dei beni immobiliari svolti da personale tecnico di Patrigest SpA in data 07/10/2020.

3. Analisi del mercato immobiliare di zona relativo al singolo complesso immobiliare (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

4. Dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare.

Assunzioni e Limitazioni

Nell'elaborazione del documento sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- L'asset immobiliare è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- L'immobile è stato considerato nella situazione Urbanistico-Catastale descritta dalla documentazione presente sul sito web del Comune di Legnano;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'unità immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici, la staticità dei fabbricati e lo stato del suolo e non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione o nella ristrutturazione degli immobili;
- Il grado di manutenzione e conservazione dell'unità oggetto di valutazione è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- I dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono state ottenute consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nel portale web del Comune di Legnano;
- Le informazioni ottenute sono state altresì oggetto di un confronto informale e preliminare con i tecnici del Comune presso l'Ufficio Tecnico;
- Si specifica comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative ai beni oggetto di valutazione;

- Le superfici lorde, in base alle quali sono state computate le superfici commerciali alle quali applicare i valori unitari (€/mq) e canoni unitari (€/mq/anno), sono state fornite dalla Committenza;
- Le superfici costruibili, alle quali applicare i costi unitari (€/mq) di costruzione o ristrutturazione, sono state stimate da Patrigest S.p.a. sulla base della superficie lorda fornita dalla Committenza o, in alternativa, seguendo le indicazioni contenute delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) comunali.
- La superficie lorda urbanistica o il potenziale diritto edificatorio utilizzato come dato input nelle ipotesi di valorizzazione contenute nel presente studio è stato stimato da Patrigest S.p.a. sulla base della superficie lorda fornita dalla Committenza o, in alternativa, seguendo le indicazioni contenute delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA) comunali.
- Per il computo del valore del complesso immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. a considerare laddove necessario, una superficie “virtuale-commerciale” che tenesse conto di tutte le superfici disponibili incrementate o ridotte (per ambienti e destinazione d’uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- In assenza di dati progettuali definiti e approvati dagli enti preposti, la presente analisi fa riferimento al potenziale diritto edificatorio individuato sulla base delle informazioni urbanistiche reperite come sopra descritto;
- Si precisa che Patrigest non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimante assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo in situ per verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione superficie lorda urbanistica, ovvero il potenziale diritto edificatorio contenuti nel presente documento sono da considerarsi una stima. Solo attraverso l’analisi di titoli edilizi dell’immobile e /o un rilievo tecnico asseverato da un professionista (attività che esula dall’incarico a cui tale documento risponde) è possibile certificare e quantificazione la corretta superficie ovvero

il potenziale diritto edificatorio utilizzabile ai fini della riconversione e/o valorizzazione dell'immobile;

- Ne segue che le indicazioni relative ai diritti edificatori riportate nel presente studio non possono in alcun modo sostituirsi agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti. Si precisa infine che, il computo della superficie lorda urbanistica o del potenziale diritto edificatorio stimati nel presente documento, non tiene in considerazione eventuali limiti derivati dal rispetto di parametri relativi a distanze, norme igienico-sanitarie, indicazioni morfologiche e ogni altro tipo di prescrizione normativa il cui soddisfacimento non può prescindere da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato a Patrigest S.p.A.;
- Il calcolo del costo parametrico unitario (€/mq) utilizzato nelle ipotesi di valorizzazione, sia per la nuova edificazione che per la ristrutturazione edilizia, è stato computato in riferimento al DEI 2019 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Tipografia del Genio Civile, considerando la Superficie Lorda di Pavimento definita dal DEI come la superficie delimitata dal perimetro esterno murario compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, aumentata a carattere prudenziale di portici, balconi, ecc.
- Non sono state, infine, ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

- La presente valutazione fa riferimento alla data del **16/11/2020**
- Il presente report è stato redatto in data **16/11/2020**

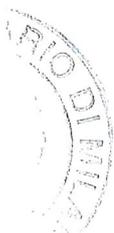




Riservatezza dei dati

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali e riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committenza. La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il Report. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committenza, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo. Ricevendo il presente Report la Committenza esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

I risultati e le analisi elaborate nel presente report potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nell'incarico e secondo le avvertenze e gli scopi contenuti nel presente report.



Consistenze ed identificazione catastale

Di seguito la tabella con evidenza degli identificativi catastali forniti dalla Committenza:

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione fanno parte, catastalmente, di un'unica p.lla 2 sub 701 categoria catastale D1, graffato alle altre particelle;

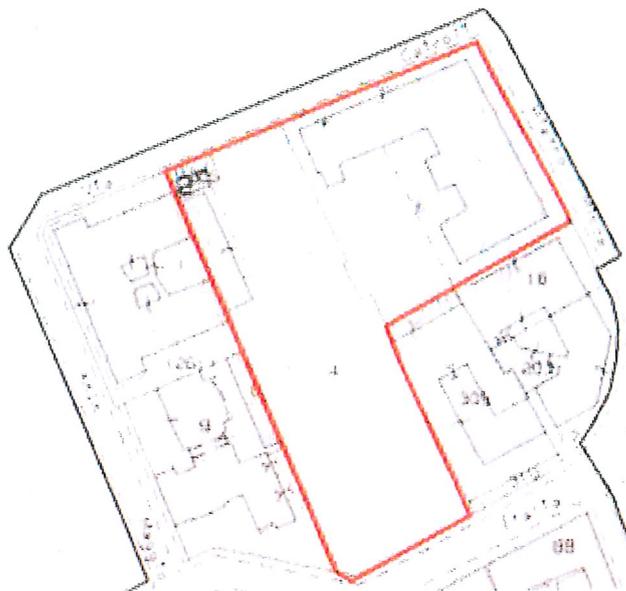
L'oggetto della presente valutazione, come da richiesta della proprietà, riguarda tutti i mappali graffati.

Comune di Legnano (MI)			Catasto Fabbricati			
Catasto	Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Catastale	Destinazione d'uso
F	LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31	2	701	D1	Cabina elettrica a servizio del quartiere
F			Graffati al Mappale 2 sub 701	4	701	In parte bocciofila e in parte parcheggio a raso pubblico
F			Graffati al Mappale 2 sub 701	6	701	Edificio ex mensa dopo lavoro
F			Graffati al Mappale 2 sub 701	305	701	Cabina elettrica ED. ex mensa

Comune di Legnano (MI)			Catasto Terreni		
Catasto	Ubicazione	Foglio	Mappale	Qualità Catastale	Destinazione d'uso
T	LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31	2	ente urbano	Cabina elettrica a servizio del quartiere
T	LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31	4	ente urbano	In parte bocciofila e in parte parcheggio a raso pubblico
T	LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31	6	ente urbano	Edificio ex mensa dopo lavoro
T	LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31	305	ente urbano	Cabina elettrica ED. ex mensa



Evidenziato in Estratto di Mappa, con perimetro in rosso, l'area oggetto della presente valutazione.



Note:

- Ai fini dell'alienazione dei singoli fabbricati si dovrà procedere preventivamente ad un frazionamento sia dei mappali graffiati al mappale principale (m.le 2) che dei terreni costituenti le aree esterne di pertinenza;
- La cabina elettrica di servizio alla zona (m.le 2) dovrà essere volturata e ceduta all'Ente gestore.

Di seguito la tabella con evidenza delle consistenze fornite dalla Committenza:

Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Catastale	Destinazione d'uso	Sup. catastale	
LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31		2	701	D1	Cabina elettrica a servizio del quartiere	20
		<i>Graffiti al Mappale 2 sub 701</i>	4	701		In parte bocciofila e in parte parcheggio a raso pubblico	240
		<i>Graffiti al Mappale 2 sub 701</i>	6	701		Edificio ex mensa dopo lavoro	5.545
		<i>Graffiti al Mappale 2 sub 701</i>	305	701		Cabina elettrica ED. ex mensa	30
Totale						5.835	
LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31		2		ente urbano	Cabina elettrica a servizio del quartiere	33
LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31		4		ente urbano	In parte bocciofila e in parte parcheggio a raso pubblico	4.522
LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31		6		ente urbano	Edificio ex mensa dopo lavoro	3.600
LEGNANO (MI) Via Fratelli Cairoli 1	31		305		ente urbano	Cabina elettrica ED. ex mensa	26
Totale						8.181	

Note:

- Le consistenze riportate e considerate ai fini valutativi sono state comunicate dalla proprietà e non verificate da Patrigest.
- Rientrando il complesso immobiliare in un ambito di trasformazione, con mantenimento degli edifici e delle consistenze assentite, si necessiterà di un rilievo puntuale ai fini dell'accertamento di tali consistenze;
- La cabina elettrica di servizio alla zona (m.le 2) dovrà essere volturata e ceduta all'Ente gestore.





Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo sintetico comparativo, metodo della trasformazione verticale.

Ipotesi di trasformazione

In considerazione dello stato di fatto in cui attualmente si trova il complesso immobiliare, ovvero non più attivo come mensa e come attività di dopolavoro della società Franco Tosi Meccanici S.p.A in A.S, del successivo inserimento a livello urbanistico del complesso in un ambito di trasformazione (N.15) e degli obiettivi della Scheda di Ambito, per la quale si rimanda alla sezione inquadramento urbanistico inclusa nel report, l'ipotesi di trasformazione ipotizzata da Patrigest prevede:

- 1) **Il riuso dell'edificio ex mensa (M.le 6) nella sua totalità e sua consistenza,** ipotizzando:
 - a. Tra le destinazioni da insediare, come permesso dalla scheda di ambito, la destinazione residenziale e tra le destinazioni ammissibili (art.4 Nta) la destinazione commerciale;
 - b. Una distribuzione delle destinazioni d'uso di livello funzionale, come permesso dall'art 4.1 delle NTA (*"Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra"*), e non di percentuali, tenendo presente la morfologia dell'edificio, quindi ipotizzando una destinazione residenziale ai piani alti 1° e 2°, e una destinazione commerciale al piano terra e seminterrato con l'inserimento di un unico tenant per attività di palestra;

DISTRIBUZIONE FUNZIONALE

Piano	G.F.	Sup.esistente (lorda)	% di GF
1 e 2 piano	Residenza	2.904	52%
Piano Terra	Commercio	2.641	48%
Seminterrato	Commercio		
Totale		5.545	

c. Un Incremento del 30% della SLP esistente per la realizzazione dei soppalchi;

Consistenze

CONSISTENZE*

Totale Superficie esistente	5.545
S.E. per piano	1.452
S.E. Seminterrato	1.189
S.E. dei piani fuori Terra	4.356

*consistenze ricavate dell'ultimo Docfa presentato .

Incremento SLP per
realizzazione Soppalchi **

30%	1.307
Totale Sup a disposizione	6.852

**Calcolato sulla SLP esistente per piano; sono stati considerati solo i
3 piani fuori terra aventi altezze 4,24 mt e 4,50 mt in quanto l'intervallo
presenta un'altezza interpiano di 3,75 mt
(Altezze ricavate dalle planimetrie catastali)



Dimensionamento

1 e 2 Piano

Residenza

SUPERFICI

Piano	Sup.Lorda	K layout	Sup.Lorda	K sup. commerciale	Sup.Utile
1 e 2 piano	2.904	85%	2.468	100%	2.468
Incremento Sup. Soppalco di 30%			741	70%	518
			3.209		2.987

DIMENSIONAMENTO

N. unità abitative

Piano	Sup.Lorda costruita	Sup.Utile	Mq medi unità abitativa	N. unità abitative	N. u.a. per piano
1 e 2 piano	2.904	2.468	115	21	11
Incremento Sup. Soppalco di 30%	741	518			
	3.645	2.987	115	21	11

Parcheggi pertinenziali

	N. unità abitative	N. Parcheggi	Superficie
1 posto auto / ab. oggi o	21	21	525
	21	21	525

Piano terra e seminterrato

Commercio

SUPERFICI

Piano	Sup.Lorda	K layout	Sup.Lorda	K sup. commerciale	Sup.Utile
Piano Terra	1.452	100%	1.452	100%	1.452
Seminterrato	1.189	100%	1.189	50%	595
Incremento Sup. Soppalco del 30%*			436	70%	305
	2.641		3.077		2.351

DIMENSIONAMENTO

Nell'ipotesi di un unico conduttore con attività a palestra

Piano	Sup.Lorda costruita	K layout	Sup.Lorda	K sup. commerciale	Sup.Utile
Piano Terra	1.452	100%	1.452	100%	1.452
Seminterrato	1.189	100%	1.189	50%	595
Incremento Sup. Soppalco del 30%*	436		436	70%	305
	3.077		3.077		2.351

- Per i piani 1° e 2° a destinazione d'uso residenziale, rispetto alla superficie lorda esistente (2.904 mq, 1.452 mq per piano), è stato ipotizzato un layout interno di distribuzione alle unità abitative, per cui la superficie lorda effettiva realizzabile per uso residenziale risulta essere pari a 2.478 mq;
- L'incremento di superficie del 30% per la realizzazione dei soppalchi è stato calcolato in considerazione della superficie lorda effettiva realizzabile (2.478 mq*30%= 741 mq);
- La superficie lorda residenziale realizzabile è pari a 3.209 mq;
- La superficie commerciale (ragguagliata) residenziale realizzabile è pari a 2.987 mq;
- Le unità abitative totali realizzabili sono n. 21, distribuite sui 2 piani (con un'ipotesi dimensionale di appartamenti di circa 115 mq);
- I parcheggi pertinenziali da realizzarsi (n. 21) saranno localizzati nel nuovo parcheggio interrato in realizzazione al mappale 4;
- Per i piani terra e seminterrato a destinazione d'uso commerciale, la superficie lorda esistente (2.641 mq) è stata considerata come superficie lorda effettiva realizzabile, ipotizzando la presenza di un unico tenant per un'attività di palestra che possa sfruttare anche il seminterrato;
- L'incremento di superficie del 30% per la realizzazione dei soppalchi è stato calcolato solo per il piano terra (1452 mq *30% =436 mq) in quanto il seminterrato non presenta altezza interna sufficiente;
- La superficie lorda commerciale realizzabile è pari a 3.077 mq;
- La superficie commerciale (ragguagliata) realizzabile è pari a 2.351 mq;
- I parcheggi pertinenziali da realizzarsi (n. 46) saranno localizzati nel nuovo parcheggio interrato in realizzazione al mappale 4.





2) **La realizzazione di un nuovo parcheggio interrato (M.le 4)**, così come previsto nell'Ambito di Trasformazione, per un totale di: n. 130 posti auto pubblici, n. 46 posti auto pertinenziali alla destinazione d'uso commerciale e n. 21 Box di pertinenza delle residenze, così come previsti dall'art 6 delle Nta.

3) **Contestuale demolizione dell'area ex bocciocfila.**

Si precisa che le assunzioni prese a riferimento nella presente valutazione dipendono dalla negoziazione con la Pubblica Amministrazione.

I valori di seguito espressi e legati alle assunzioni citate, in funzione dell'esito delle negoziazioni e degli approfondimenti in sede di avvio delle procedure, potrebbero subire variazioni anche rilevanti che allo stato attuale, in assenza di progetto, non è possibile rilevare.

Di seguito si riportano alcuni aspetti che a seguito di negoziazione potrebbero subire variazioni anche rilevanti:

1) Consistenze:

- In merito alla Slp da considerare ai fini della trasformazione e della valutazione, da approfondire con la Pubblica Amministrazione se considerare la Slp esistente (dato estrapolato dal documento Docfa), oppure la slp realizzabile su singolo gruppo funzionale;
- In merito all'incremento della Slp del 30% per realizzazione soppalchi, da approfondire con la Pubblica Amministrazione se considerare la slp esistente (vedi punto sopra) oppure la slp realizzabile su singolo gruppo funzionale;

2) Mix funzionale insediabile:

- da approfondire con la Pubblica Amministrazione, il mix funzionale realizzabile in base all'art.4 del Piano delle Regole;

3) Soft Costs - Oneri :

- Oneri di urbanizzazione: da approfondire con la Pubblica Amministrazione se da calcolare sulla base della slp esistente oppure sulla slp realizzabile per gruppo funzionale;
- Contributo costo di costruzione: da approfondire con la Pubblica Amministrazione se da calcolare sul costo di costruzione parametrato sulla Slp esistente o sulla quella realizzabile da Gruppo funzionale;

4) Realizzazione parcheggio interrato:

- da approfondire con la Pubblica Amministrazione se è da considerarsi come uno standard (scomputo oneri o monetizzabile);
- da approfondire con la Pubblica Amministrazione se è da cedere al Comune oppure se di iniziativa privata ad uso pubblico tramite convenzione.



Determinazione del Valore di Mercato

Si riporta, di seguito, il più probabile Valore di Mercato del **complesso immobiliare** oggetto di stima, pari a:

€ 3.228.500,00

(€ tremilioniduecentotottomilacinquecento/00)

Tale valore tiene conto, per il solo edificio ex mensa, dell'applicazione dell'art 568 c.p.c.

Si precisa che i valori sopra espressi sono stati formulati tenendo conto dei seguenti fattori:

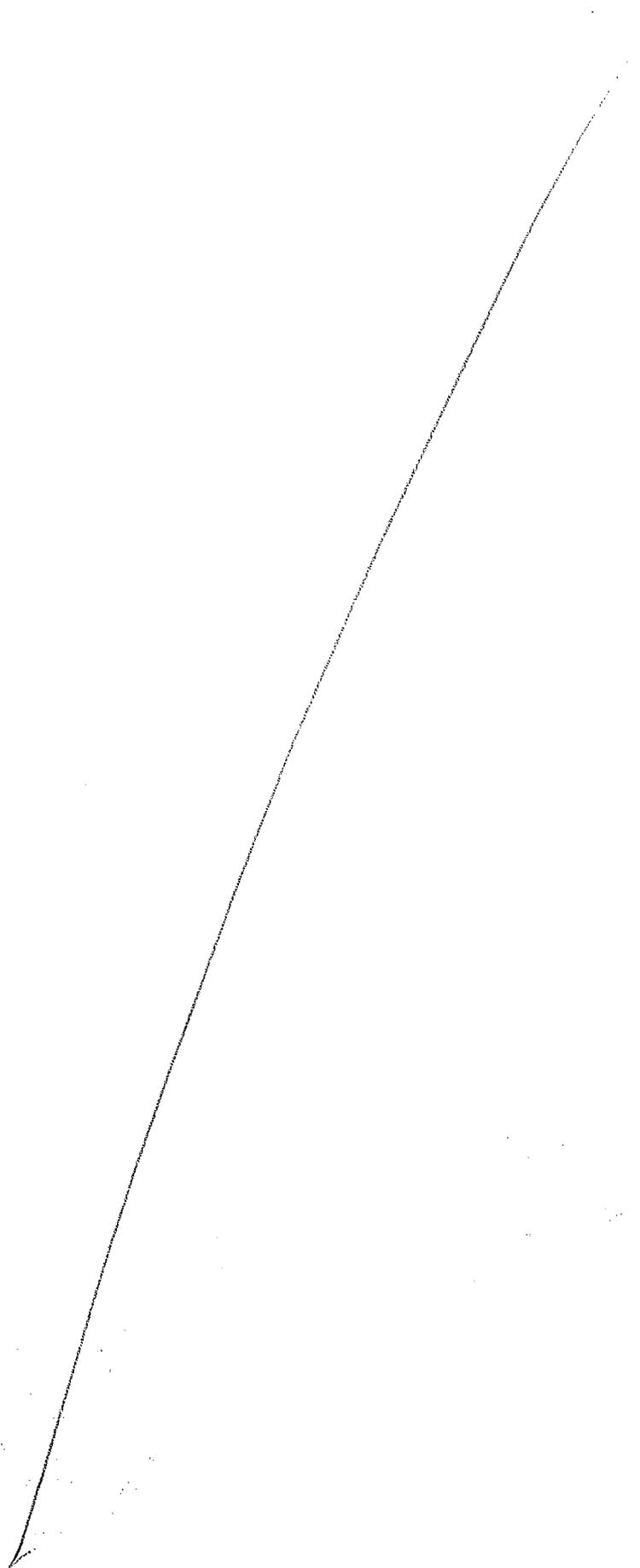
- Situazione di mercato locale ovvero livello di offerta, definito dall'analisi quantitativa e qualitativa dei competitors presenti nel mercato locale di riferimento;
- Location: analisi dell'attrattività commerciale della zona in cui l'unità è inserita;
- Stato manutentivo degli asset oggetto di valutazione;
- Stato qualitativo degli asset oggetto di valutazione;
- Appeal commerciale, definito dalla tipologia di servizi offerti;
- Livello di offerta, definito dall'analisi quantitativa e qualitativa dei competitors presenti nel mercato locale di riferimento;
- Sconto trattativa;
- Applicazione dell'art.568 c.p.c.

Milano, 16 Novembre 2020

Arch. Cristina Mariarosa Pisanello



Cristina Mariarosa Pisanello



LORE
1904



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2020 e questo giorno VENTISEI del mese di NOVEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa la Signor CRISTINA MARIAROSA PISANELLO nat. a MILANO il 23/04/1972, residente in SESTO SAN GIOVANNI prov. (MI) in via LE DANELLI, 95, identificato con documento C.I. n° CAGG87AH rilasciato da CORRONE DI MILANO il 25/07/2017 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 16/11/2020 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonita A ai sensi di legge¹ la comparante presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dr.ssa Angela D'AURIA



dichiarante

Cristina Mariarosa Pisanello

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.