Dott. Arch. Marco Angelo Amoroso
Via G. Ferrari 9/a
20123 Milano

P.Iva: 11846880158
C.F. : MRSMCN68P15F205K

Iscrizione Albo degli Architetti di Milano n° 9684
C.T.U. del Tribunale di Milano n° 11552

RELAZIONE DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Viale N. Sauro 11 - Milano

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Riepilogo dati immobiliari

- Oggetto e natura della stima

- Operazioni peritali

- Descrizione degli immobili oggetto di stima:

- Ubicazione degli immobili

- Descrizione dell'unità immobiliari e loro consistenza.

- Diritti reali sull'unità immobiliari.

- Stato occupativo dell'unità immobiliare.

- Presenza di autorizzazioni o licenze amministrative e del regolare accatastamento degli immobili.

- Eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e relativi costi.

- Relazione Tecnica Asseverata ed APE.

- Valutazione di divisibilità delle unità immobiliari.

- Determinazione del valore attuale di mercato.

- Documentazione fotografica

- Allegati

Dott. Arch. Marco Angelo Amoroso
Via G. Ferrari 9/a
20123 Milano
studioarchamoroso@gmail.com
02.39843865

RIEPILOGO DATI IMMOBILIARI

Dati catastali:

Foglio	226	mappale	399	subalterno	5
Foglio	226	mappale	399	subalterno	6

Proprietà di:

Centro Copia Sauro S.r.l.

Stato di occupazione:

Occupato, con contratto di locazione temporaneo, libero al rogito.

Valore complessivo degli immobili oggetto di stima, liberi al rogito:

€ 250.784,00 (diconsi duecentocinquantamilasettecentottantaquattro/00).

Elementi di natura tecnica che costituiscono impedimento alla vendita:

Nessuno.

Lo scorso 5 febbraio 2018, lo scrivente arch. Marco Angelo Amoroso, con studio in Milano, via G. Ferrari 9/a, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano al n°9684 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Milano al n°11552, riceveva ed accettava l'incarico quale esperto estimatore dei beni di seguito descritti da parte dell'avv. Nicole Cacciapuoti, Curatore della Procedura di Fallimento n. 97/17, Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, nei confronti di Centro Copia Sauro S.r.l., proprietaria dei beni immobili oggetto della presente relazione e stima.

Oggetto e natura della stima

Scopo del presente documento è la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili alla data di redazione, tenuto conto delle specificità degli stessi, ovvero in considerazione delle risultanze dell'esame della documentazione fornita dalla Committente l'incarico, oltre che quella acquisita presso gli uffici pubblici, l'analisi dei luoghi, le ricerche e verifiche condotte per tale finalità estimativa.

A tal fine, si è provveduto a:

- Prendere visione della documentazione fornita dall'avv. Cacciapuoti, in particolare: a) estratto della sentenza di fallimento n. 101/17 della Centro Copia Sauro S.r.l.; b) subentro al contratto di locazione finanziaria n.

30072391 (pendente), relativo ad una porzione dell'immobile sito in Milano al viale Nazario Sauro n. 11 (foglio 226 mappale 399 sub. 5,); c) copia atto di compravendita di immobile in favore di

del 24 luglio 2003 Repertorio n. 11420, che acquistava allo scopo di concedere in locazione finanziaria a Centro Copia sauro S.r.l. porzione dell'immobile sito in Milano al viale Nazario Sauro n. 11 (foglio 226 mappale 399 sub. 5); d) copia atto di compravendita di immobile conseguente ad estinzione di locazione finanziaria, relativo ad una porzione dell'immobile sito in Milano al viale Nazario Sauro n. 11 (foglio 226 mappale 399 sub. 6,); e) frontespizio ed elaborati grafici relativi all'istanza edilizia Cila a Sanatoria del 18 luglio 2017, PG 331463/2017, avente ad oggetto entrambi gli immobili di cui alla presente relazione; f) ricevuta di avvenuta variazione catastale a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni riferita all'immobile di cui al foglio 226 mappale 399 sub. 5.

- Richiedere in via telematica al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, copia delle planimetrie catastali ultime in atti, del 20 luglio 2017 (sub. 5) e del 24 luglio 2017 (sub. 6);
- Richiedere in via telematica al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Milano, visure storiche catastali ultime in atti di entrambi i subalterni;

- acquisire copia dell'Attestato di Prestazione Energetica condominiale riferito alle unità con subalterni da 1 a 8, in corso di validità;
- esperire sopralluogo, identificando i beni rispetto ai confini, con verifica della consistenza di locali e accessori, come di seguito descritto;
- verificare la rispondenza dei beni all'ultimo stato dichiarato e assentito presso i competenti uffici tecnici del Comune di Milano, oltre che al N.C.E.U. ovvero all'Agenzia delle Entrate di competenza;
- redigere rilievo fotografico, a supporto della descrizione degli immobili, oltre che per attestarne lo stato di conservazione alla data di redazione della presente;
- fornire una descrizione dei beni, riferendo anche dello stato di possesso e uso dei beni;
- determinare e relazionare circa il più probabile valore degli immobili, illustrandone i criteri.

Operazioni peritali

Al fine dell'esperimento del mandato conferitomi, ho chiesto disponibilità e concordato l'esperimento di sopralluogo dei beni oggetto di accertamento e stima, per il successivo 2 marzo 2018, presente dipendente dell'attuale conduttore.

Preliminarmente all'esperimento del citato sopralluogo, lo scrivente Esperto ha condotto le necessarie verifiche, provvedendo all'acquisizione di visure catastali al fine della verifica della completa ed esatta identificazione al N.C.E.U. delle unità immobiliari in oggetto.

Lo scrivente ha provveduto alla visione di copia dell'elaborato grafico Cila a Sanatoria del 18 luglio 2017, oltre che delle planimetrie catastali ultime in atti, posti a base delle verifiche, tanto per la rispondenza dello stato dei luoghi rilevato all'ultimo stato assentito, ovvero circa la sussistenza o presenza di abusi e difformità, che dimensionali dell'unità in oggetto, come di seguito descritto.

Gli estremi e i contenuti di tali documenti sono esposti nel prosieguo della presente relazione peritale, e copia è prodotta in allegato.

Descrizione degli immobili oggetto di stima.

Ubicazione degli immobili.

L'unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- sub. 5: locale ad uso commerciale/negozio, di due vetrine su strada oltre che retro, con cantina al piano primo interrato di pertinenza, posto al piano terreno di fabbricato in viale N. Sauro 11, Milano;

- sub. 6: locale ad uso commerciale/negozio, di una vetrina su strada oltre che retro, posto al piano terreno di fabbricato in viale N. Sauro 11, Milano,

come da riepilogo dei dati immobiliari in principio del presente documento di stima immobiliare.

Detto viale è sito in zona classificata e definita dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzie delle Entrate quale "C15 - Semicentrale / stazione Centrale viale Stelvio".

E' ubicata in zona nord-est della città, in adiacenza a una delle principali direttrici viabilistiche per i limitrofi comuni di Sesto San Giovanni, e a seguire Monza.

Dista circa 4 km dal Duomo, 1,5 km dalla stazione ferroviaria di P.ta Garibaldi e relativo polo terziario Garibaldi/porta Nuova, cui è connesso a mezzo della linea metropolitana urbana M5 (due fermate), circa 1,7 km dalla stazione Centrale di Milano, connesso sempre a mezzo linea metropolitana urbana M3 (due fermate).

L'area presso la quale il viale Sauro è inserito è caratterizzata sia da forte presenza di uffici (verso sud) che di residenza (verso nord ed est)

Il viale Sauro in particolare rileva principalmente la funzione residenziale.

Si tratta di un viale con doppio senso di marcia per i veicoli privati, oltre che doppia carreggiata centrale preferenziale per mezzi pubblici e di soccorso.

Il viale Sauro si inserisce in un tessuto urbano caratterizzato da densità insediativa elevata, a prevalente destinazione residenziale, oltre che forte presenza di terziario come detto, con presenza di tipologie edilizie civili, di formazione e realizzazione risalente prevalentemente al dopoguerra, con buono stato di conservazione e mantenimento.

La zona risulta servita; sono presenti infrastrutture e servizi primari, edifici di culto, negozi commerciali al dettaglio nell'intorno di circa 600 metri.

Gli immobili sono pertanto ubicati in zona urbanizzata, che non presenta alla data di questa relazione peritale sacche di degrado architettonico e/o sociale di particolare rilievo.

Descrizione delle unità immobiliari e loro consistenza.

L'unità immobiliari oggetto del presente accertamento e stima sono site in viale N. Sauro 11, Milano, in zona identificata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate quale:

"C15 - Semicentrale / stazione Centrale viale Stelvio".

L'edificio si sviluppa in complessivi nove piani fuori terra, comprensivo del piano terreno, e un piano interrato ad uso locali di deposito, tecnologici, cantine.

L'edificio è contiguo con altro edificio ad uso residenziale, un lato minore affaccia sulla piazza Appio Claudio; presenta cortile interno con accesso carrabile dalla retrostante via Abbadesse.

Il piano terreno è interamente occupato da esercizi commerciali, sviluppati in 14 vetrine, oltre all'ingresso allo stabile.

Dal punto di vista costruttivo e architettonico, l'edificio è caratterizzato da tetto a terrazza non praticabile, facciate rivestite in intonaco tinteggiato e piastrelle di piccolo formato a mosaico, portali e imbotti di finestre e portefinestre tinteggiati in bianco, serramenti in origine in legno con oscuranti a tapparella, balaustre in metallo verniciato.

I fronti sono caratterizzati da alternanza di pieni e sfondati, a creazione di balconi; i materiali sono di tipo tradizionale.

L'unità oggetto di stima sono costituite da:

- negozio di due vetrine oltre che retro sito al piano terra, oltre che cantina di pertinenza al piano primo interrato, il tutto identificato come subalterno 5;
- negozio di una vetrina oltre che retro sito al piano terra, identificato come subalterno 6;

secondo quanto segue.

Si premette sin da ora che le due unità immobiliari, come da Cila a Sanatoria di cui in precedenza, risultano funzionalmente connesse e collegate, come in planimetrie catastali allegate.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 5 si compone di ampio negozio fronte strada con due vetrine, e retro. Al piano primo interrato si trova il locale cantina pertinenziale di circa 7 mq.

L'accesso è possibile unicamente dalle vetrine su strada.

E' identificato presso l'Agenzia delle Entrate come segue:

- Negozio, di cui al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Milano, comune di Milano, al Foglio 226, Particella 399, Subalterno 5, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 43 mq., totale superficie catastale 47 mq., Rendita € 1.470,15, come da visura allegata.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 6 si compone di negozio fronte strada a una vetrina, e retro.

L'accesso è possibile unicamente dalla vetrina su strada.

E' identificato presso l'Agenzia delle Entrate come segue:

- Negozio, di cui al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Milano, comune di Milano, al Foglio 226, Particella 399, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 26 mq., totale superficie catastale 29 mq., Rendita € 888,93, come da visura allegata.

Nel corso dell'esperimento di sopralluogo, lo scrivente Esperto ha preso visione delle planimetrie catastali precedentemente acquisite per come in archivi dell'Agenzia del Territorio a far data dal luglio 2017, ovvero presentate a seguito dell'istanza al Comune di Milano di Cila a Sanatoria per la già avvenuta messa in comunicazione dei due subalterni a mezzo di demolizione parziale del muro di confine, oltre che regolarizzazione di ripostiglio del sub. 6 e chiusura dell'ingresso dalle parti comuni dell'edificio.

Tale planimetrie sono state poste alla base della verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi agli ultimi stati assentiti e dichiarati presso i competenti uffici di cui alla Cila a Sanatoria citata, oltre che riferimento per la verifica dimensionale degli stessi e della consistenza delle pertinenze.

Su tale base ho pertanto potuto verificare le misure dei singoli locali, ivi comprese gli spessori delle murature perimetrali, di confine, e interne.
Detta verifica, eseguita attraverso misurazioni con strumento laser ed approssimate al centimetro, hanno costituito la base per la determinazione della consistenza lorda dell'unità, ai fini dell'attribuzione del valore dell'unità immobiliari in oggetto, come di seguito esposto.

La rispondenza degli elaborati grafici citati, e della documentazione di cui si è preso visione fino a quel momento, allo stato dei luoghi ha determinato la non necessità di verifica della sussistenza di eventuale ulteriore documentazione in possesso della Committente, ne ulteriori accessi a uffici tecnici comunali.

I luoghi visionati e le opere dichiarate a mezzo Cila a Sanatoria sono risultati coincidenti; le opere per come realizzate presso l'unità immobiliari in oggetto sono risultate conformi alle stato dichiarato e alle vigenti norme e leggi.
Si è rilevato unicamente l'installazione di un servizio igienico nel locale indicato quale ripostiglio, per la cui sanatoria o messa in pristino a quanto dichiarato come uso si rimanda al prosieguo della relazione.

Come anticipato, l'unità immobiliare di cui al subalterno 5 consta di un unico ambiente ad uso commerciale.

L'ingresso è a mezzo di porta nel serramento della vetrina in metallo, con vetro doppio. Le vetrine hanno sovraporta in vetro, al cui interno è inserito condizionatore dell'aria in mobiletto unico, ovvero con condensante e ventilante in unico blocco, uno per ciascuna vetrina.

I serramenti sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le serrande sono motorizzate elettricamente.

Il pavimento è in listelli di piccolo formato di parquet, in mediocre stato manutentivo.

L'impianto elettrico è principalmente in canala in pvc esterna, implementato per l'uso specifico dei locali per l'attività di copisteria/centro copie. Sono presenti diversi quadri elettrici di settore in testa a singole apparecchiature di copia, oltre al quadro elettrico generale in armadio nella zona definita "retro".

L'impianto elettrico è unico per i due immobili, ovvero per i due negozi.

L'altezza media dei locali è pari a circa 3,73 mt.

Le pareti e il plafone sono tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Con riferimento allo **stato di conservazione e manutenzione** dell'unità immobiliare in oggetto, gli stessi sono complessivamente buoni.

Quanto alla consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, la stessa è stata dallo scrivente Esperto verificata attraverso rilievo puntuale dei singoli locali.

Quanto all'unità immobiliare di cui al subalterno 6, la stessa consta di un unico ambiente ad uso commerciale.

L'ingresso è a mezzo di porta nel serramento della vetrina in metallo; a differenza delle adiacenti, questa vetrina è cieca, ovvero è stato posto pannello in metallo a oscuramento della superficie trasparente.

Presenta sovraporta in vetro, al cui interno è inserito condizionatore dell'aria in mobiletto unico, come per il subalterno 5, oltre che estrattore dell'aria a mezzo ventola elettrica.

I serramenti sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

Le serrande sono motorizzate elettricamente.

Il pavimento è in marmette di marmo, in normale stato di conservazione e manutenzione.

L'impianto elettrico è connesso all'unità adiacente di cui al sub. 5, principalmente in canala in pvc esterna, implementato per l'uso specifico dei locali per l'attività di copisteria/centro copie.

L'altezza media dei locali è pari a circa 3,73 mt.

Le pareti e il plafone sono tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

Come anticipato, si è riscontrata la realizzazione di un servizio igienico, composto da lavabo e wc, all'interno del locale indicato come "ripostiglio".

Tale locale presenta le caratteristiche dimensionali e geometriche idonee a tale uso, salvo la mancanza di separazione dall'adiacente locale principale per la mancanza di soffitto o di pareti perimetrali fino al soffitto stesso. Risulta altresì mancante impianto di aspirazione d'aria per servizi igienici "ciechi".

Tali opere, alternative alla rimozione del vaso wc, sono necessarie al fine del rispetto del vigente regolamento d'igiene.

Se ne anticipa sin d'ora il costo stimato in euro 1.500,00 oltre accessori al fine della realizzazione delle necessarie opere di messa a norma.

Con riferimento allo **stato di conservazione e manutenzione** dell'unità immobiliare in oggetto, gli stessi sono complessivamente buoni.

Quanto alla consistenza dell'unità immobiliare in oggetto, la stessa è stata dallo scrivente Esperto verificata attraverso rilievo puntuale dei singoli locali.

Dallo sviluppo e somma di dette misurazioni, emerge una:

- consistenza complessiva "lorda commerciale" pari a mq. 48,52, costituita da mq. 46,77 di negozio, oltre che da mq. 7 del locale accessorio cantina, per il subalterno 5;

- consistenza complessiva "lorda commerciale" pari a mq. 29,85, costituita da mq. 29,85 di negozio, per il subalterno 6;

come da schema che si riporta al successivo paragrafo "Determinazione dell'attuale valore di mercato".

Detto computo considera la superficie interna dell'unità al lordo di pareti e tramezze interne, eventuali muri in comune con altre proprietà pari al 50% dello sviluppo, i muri verso l'esterno conteggiati al 100%, come convenzionalmente ritenuto congruo anche in fase di redazione di perizie di stima a fini ipotecari.

I locali accessori sono stati computati in misura del 25% della superficie commerciale rilevata.

Diritti reali sull'unità immobiliari.

Le verifiche catastali e ipocatastali hanno accertato quanto segue:

- **Visura storica per immobile**: negozio, di cui al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Milano, comune di Milano, al Foglio 226, Particella 399, Subalterno 5, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 43 mq., totale superficie catastale 47 mq., Rendita € 1.470,15. Proprietà: Centro Copia sauro S.r.l., ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/07/2017 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/08/2017 Repertorio n.: 593 Rogante: Sede: ROZZANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 41265.1/2017), come da visura allegata.
- **Visura storica per immobile**: negozio, di cui al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Milano, comune di Milano, al Foglio 226, Particella 399, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 26 mq., totale superficie

catastale 29 mq., Rendita € 888,93, Proprietà: Centro Copia sauro S.r.l., ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/10/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2010 Repertorio n.: 11248 Rogante: Sede: PADERNO DUGNANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 43061.1/2010) come da visura allegata.

Copia della documentazione attestante quanto sopra riportato è presente negli allegati della presente relazione.

Stato occupativo dell'unità immobiliari.

Le proprietà fin qui descritte risultano, allo momento del rilievo, in locazione transitoria e tutela a con durata limitata al momento in cui l'intero immobile sarà definitivamente aggiudicato con procedura competitiva.

Presenza di autorizzazioni o licenze amministrative e del regolare accatastamento dell'immobile.

Come precedentemente citato, le suddette unità immobiliari al momento del rilievo si presentavano conformi per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi a quanto riscontrabile come ultimo stato assentito alle autorità e competenti uffici comunali, a mezzo della citata Cila a Sanatoria di cui al PG 331463/2017 del 18 luglio 2017, e dichiarato al competente Ufficio del Catasto

Urbano con l'aggiornamento di planimetrie e schede di entrambi i subalterni, rispettivamente in data 20 e 24 luglio 2017.

Eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e relativi costi.

Si è riscontrato l'uso del ripostiglio del subalterno 6 come servizio igienico. Tale locale ha le caratteristiche dimensionali idonee a tale uso, ma necessita del confinamento rispetto all'ambiente principale a mezzo di realizzazione di controsoffitto del singolo locale, o estensione delle pareti verticali al soffitto esistente, ed estrazione dell'aria a mezzo di canale.

Relazione Tecnica Asseverata ed APE.

Con riferimento all'Attestato di Prestazione Energetica, lo stesso è stato redatto per l'unità di cui ai subalterni da 1 a 8 in data 28 dicembre 2010, con validità decennale salvo modifiche delle caratteristiche dell'involucro o del generatore termico, dal tecnico abilitato come in allegato.

L'unità in oggetto è risultata in **Classe Energetica G.**

Valutazione di divisibilità dell'unità immobiliare.

Gli immobili ad uso commerciale oggetto della presente relazione peritale, come si può evincere dalla planimetria catastale allegata, sono ad oggi connessi funzionalmente ma identificati quali subalterni autonomi.

La divisibilità è pertanto possibile, a mezzo di chiusura dei vani di messa in comunicazione; nell'ipotesi della regolarizzazione del servizio igienico di cui sopra, l'eventuale divisione funzionale renderebbe necessarie opere per la creazione di servizio igienico per il subalterno 5.

Determinazione del valore attuale di mercato.

Sulla base di quanto finora sin qui emerso ed esposto, a seguito e con riferimento alle ispezioni e ai rilievi eseguiti, nonché alle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori del settore, oltre che alla consultazione del bollettino circa la "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia – 1° semestre 2017", edito dalla Camera di Commercio di Milano, in riferimento altresì all'incarico conferitomi dalla proprietà,

considerato:

- che lo scrivente Esperto procede alla determinazione del valore economico attuale della piena proprietà dell'unità immobiliari sin qui descritte, considerate libere da vincoli di affittanza;

- che, stante il contratto di locazione temporanea in essere, lo scrivente Esperto non ritiene dover indicare la percentuale da considerarsi in decremento qualora al momento della vendita senza incanto dell'unità immobiliari citate le stesse risultassero occupate da persone e cose;
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione delle proprietà analizzate è quello diretto, o "**a valore di mercato**", che si fonda sulla moltiplicazione della superficie lorda commerciale come in precedenza determinata per i prezzi medi unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare, in zona, per unità immobiliari comparabili per dimensione, tipologia, caratteristiche edilizie, stato di conservazione e manutenzione, pregio e finiture;
- che nel caso di specie e nel periodo di redazione della presente relazione peritale, lo scrivente Esperto ha potuto riscontrare scarsa presenza di offerta di unità commerciali di riferimento in vendita, in un'area circoscritta in 800 mt. di raggio dal lotto di viale Sauro 11;
- che delle suddette unità poste a confronto con quella oggetto di stima, si è tenuto conto di quante di consistenza compresa tra i 60 e i 250 mq. commerciali, con eventuali annesse pertinenze ed accessori quali cantine e sgomberi;
- che nell'applicazione di detto criterio estimativo si è tenuto conto anche delle rilevazioni edite dalla Camera di Commercio citate, oltre

che dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – 2° semestre 2017, attraverso il confronto delle risultanze;

- che il valore di mercato come sopra definito può esser considerato **"il più probabile"** su base estimativa, ma deve comunque intendersi "orientativo" e pertanto suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione come in aumento, nella misura di ± 5%,

tutto ciò premesso e considerato, lo scrivente Esperto ritiene di assegnare alla piena proprietà dell'unità descritte nella presente relazione, valutate per la loro attuale consistenza, nello stato e condizioni in cui sono state viste nel corso delle operazioni peritali, e di cui alla documentazione fotografica allegata, il seguente più probabile valore venale attuale:

Valore di stima dei subalterni 5 e 6, funzionalmente connessi, con le relative pertinenze, liberi, valutato in € 250.784,00 (diconsi duecentocinquantamilasettecentottantaquattro/00), corrispondente ad una incidenza di 3.200,00 €/mq per i corrispondenti metri quadrati complessivi di superficie lorda commerciale, come da tabella allegata, considerando i coefficienti correttivi precedentemente illustrati in relazione;

Tabella riassuntiva per la determinazione del valore					
Destinazione	Superficie	Coefficiente	Sup. equival.	€/mq.	Valore €
Negozio sub. 5	46,77	100%	46,77	3.200	149.664,00
Cantina sub. 5	7	25%	1,75	3.200	5.600,00
Negozio sub. 6	29,85	100%	29,85	3.200	95.520,00
Totale			**78,37**	**3.200**	**250.784,00**

L'Esperto ritiene con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitogli.

La presente memoria viene sottoscritta; copia cartacea viene consegnata a mano alla Committente, cui viene trasmessa copia elettronica conforme.

In fede

L'Esperto

(Arch. M.A. Amoroso)

Milano, 19 marzo 2018.

Dott. Arch. Marco Angelo Amoroso
Via G. Ferrari 9/a
20123 Milano
studioarchamoroso@gmail.com
02.39843865

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

CENTRO COPIA
Fotocopie
b/n • colore
FOTOCOPIE
€ 0,06
Studenti € 0,04

TIMBRI
RILEGATURE TES
PLOTTAGGI
FOTOTESSERE

14 16 20 22 25 28 32

Quadro di settore

Subalterno 6

Dott. Arch. Marco Angelo Amoroso
Via G. Ferrari 9/a
20123 Milano
studioarchamoroso@gmail.com
02.39843865

ELENCO DEGLI ALLEGATI

A) Planimetria catastale del 20 luglio 2017, subalterno 5

B) Visura storica subalterno 5

C) Planimetria catastale del 24 luglio 2017, subalterno 6

D) Visura storica subalterno 6

E) Frontespizio Cila a Sanatoria

F) Copia elaborato grafico, Cila a Sanatoria

G) Attestato di Prestazione Energetica