

**CORTE DI APPELLO DI MILANO**

**SEZIONE II CIVILE**

R.G. 2207/2020

dott.ssa Gabriella Anna Maria SCHIAFFINO Presidente

dott.ssa Giovanna FERRERO consigliere

dott.ssa Manuela ANDRETTA consigliere estensore

Relazione del C.T.U.

Arch. Alberto Grandi, via Cardinal Tosi, 5

21052 Busto Arsizio

Nella causa d'appello promossa da **XXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.**

**PERIZIA PRIVACY**

Il sottoscritto Grandi Alberto è stato nominato ctu il giorno 24 novembre 2021 e in data 11 gennaio 2021 ha prestato giuramento e nella stessa data ha ricevuto l'incarico di rispondere al seguente quesito:

*“Letti gli atti e i documenti di causa ritualmente prodotti dalle parti, compiuti i sopralluoghi e gli accertamenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico, il consulente tecnico d'ufficio: a) determini il valore di mercato dei beni immobili ereditari, esponendo i criteri della stima, sia con riferimento all'epoca (18 aprile 2008) di apertura della successione di XXXXXXXXX, sia con riferimento all'attualità; b) determini, esponendo i criteri di stima, il valore di mercato attuale dei lotti, quali individuati nella relazione depositata nel giudizio di primo grado e i relativi conguagli; c) determini i canoni mensili di locazione della villa sita in Marnate (VA), via San Sebastiano, n. 66, a decorrere dal 1*

*maggio 2008 e sino all'attualità, indicandoli separatamente per ciascun anno ed esponendo i criteri della stima".*

Le operazioni peritali sono iniziate presso lo studio del ctu il giorno 31 gennaio 2022 alla presenza dell'avv. Savino Di Tommaso di parte convenuta XXXXXX/XXXXXX ; Durante l'incontro è stato letto il quesito e si è fissata la data per il sopralluogo che è stato effettuato il giorno 19 febbraio 2021 sui luoghi di Marnate , via San Sebastiano n. 66 alla presenza di parte convenuta signore XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Sono stati visitati i luoghi e controllate le misurazioni. Non sono state scattate fotografie in quanto lo stato dei luoghi è del tutto simile .

E' stata consegnata alle parti la bozza di relazione il giorno 2 aprile 2022.

Parte attrice ha consegnato le sue osservazioni in data 22 aprile 2022, che si allegano.

Nelle osservazioni di parte attrice si fa notare che lo scrivente ha descritto il bene in questione definendolo "villa" mentre lo ha valutato come un "villino". . In effetti si tratta di un errore della descrizione in quanto il bene è stato classificato nel Catasto Fabbricati nel Comune di Marnate Sezione Urbana NI in categoria "A7" – Abitazioni in villini mentre le Abitazioni in ville sono in categoria "A8". Si è proceduto quindi a correggere il testo della perizia senza adeguare il prezzo in quanto si tratta effettivamente di un villino, così come è stato valutato.

Con le sue osservazioni la parte attrice chiede in primo luogo di quotare la superficie del mappale 121 sub 501, accertando la residua edificabilità dell'area, in secondo luogo che il ctu raccolga presso almeno due agenzie immobiliari del luogo le stime degli attuali valori di mercato sia con riferimento alla vendita sia rispetto alla locazione, in terzo luogo chiede che il ctu stimi il

canone locatizio anche della particella 866 del Catasto Terreni ed infine che il  
ctu rivaluti le proprie stime.

Nel proseguo della perizia si procede a quotare, così come richiesto, la  
superficie del mappale 121 sub 501, indicandone la superficie e calcolando la  
residua edificabilità dell'area.

Nella perizia sono state indicate le informazioni ricavate da tre agenzie  
immobiliari e non si comprende quindi il motivo della richiesta di parte attrice  
di limitare l'indagine a sole due agenzie. Non è stata presa in considerazione  
la richiesta di stimare il canone di locazione della particella 866 del Catasto  
Terreni in quanto non prevista dal quesito ed inquanto di stratta di un terreno  
agricolo non coltivato che nella realtà non produce reddito agrario ma  
rappresenta un aggravio di costi nella gestione annuale della villa.

Nell'allegato A delle osservazioni sono stati riportati i prezzi di vendita proposti  
da agenzie immobiliari della zona relativi a fabbricati con caratteristiche  
differenti dal bene in questione e ubicati nel centro di Marnate, mentre il bene  
oggetto di stima si trova nella frazione periferica di Nizzolina. Nell'allegato B  
delle osservazioni sono stati allegati con le stesse modalità i prezzi di affitto  
di unità immobiliari con caratteristiche differenti dal bene in questione , ubicate  
in altri comuni, più vicini ad autostrada e linea ferroviaria e di unità immobiliari  
situate nel centro di Marnate, mentre nel nostro caso siamo in una frazione  
periferica. Per questi motivi non sono state accolte le proposte di parte attrice.

## **RELAZIONE**

### DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI

**A - CATASTO FABBRICATI** , Comune di Marnate ( codice E965) Provincia  
di Varese:

1. Sezione Urbana NI Foglio 1 Particella 121 Sub 501 Categoria A/7

Classe 4 Consistenza 8,5 vani Superficie Catastale Totale 243 m<sup>2</sup>

Totale escluse aree scoperte 212 m<sup>2</sup> Rendita Euro 921,88 - Via S.

Sebastiano n. 66 Piano T-1-S1; Si precisa che il terreno su cui insiste  
il fabbricato ha una consistenza di m<sup>2</sup> 1650 .

**B - CATASTO TERRENI** , Comune di Marnate ( codice E965) Provincia di  
Varese:

1. Foglio 2 Particella 866 Qualità SEMIN ARBORATO Classe 3  
Superficie 2920 m<sup>2</sup> Reddito Dominicale Euro 12,82 Reddito Agrario  
12,06 ;

#### IDENTIFICAZIONE DELLE QUOTE EREDITARIE

In seguito ad atto di donazione ai rogiti notaio Lainati di Gallarate in data 20  
settembre 1995 , repertorio n. 60216/16686, registrato a Gallarate il 02  
settembre 1995 al n. 2236 trascritto alla Conservatoria dei Registri  
Immobiliari di Milano 2 in data 09 ottobre 1995 ai numeri 84052/51334, alla  
data del decesso del sig. XXXXXXXXXXXX gli immobili risultavano intestati  
come segue:

XXXXXXXXXX	Piena proprietà per 1/3 Usufrutto per 2/3
XXXXXXXXXX	Nuda proprietà per 1/3
XXXXXXXXXX	Nuda proprietà per 1/3

Di conseguenza la quota ereditaria dei beni immobili di cui è causa è pari ad  
1/3 del compendio immobiliare.

#### DESCRIZIONE DEI BENI

A – RESIDENZA PARTICELLA 121 SUB 501

Si tratta di un villino costruito nel 1988 e disposto su due piani con ampio  
giardino leggermente scosceso. La proprietà è completamente recintata, di

forma quadrangolare con i lati corti rivolti a Nord e Sud ed i lati lunghi rivolti a Est e Ovest. La villa è situata nella parte Est, il giardino si sviluppa verso Ovest. L'accesso carraio e pedonale è da via San Sebastiano. La proprietà si estende quindi da via San Sebastiano ( a Est) sino a via Luigi Morelli ( a Ovest, Strada Provinciale n. 19) dove vi è un ulteriore accesso, con un dislivello di circa 10 metri per una lunghezza di circa 93 metri. Il tratto in pendenza si trova principalmente nei pressi della villa che ha il Piano Primo quasi a livello della via San Sebastiano. La parte restante del terreno verso Ovest e verso la via Luigi Morelli è quasi completamente pianeggiante. La proprietà è divisa catastalmente in due particelle : a Est , il terreno di pertinenza della casa particella 121, a Ovest il terreno libero particella 866. La proprietà è ben tenuta, il giardino è a prato tagliato piantumato con alberature di pregio in buono stato di salute.

La residenza, pur essendo formata da due piani, è identificata con un unico subalterno n. 501.

Il Piano Primo, con accesso pianeggiante rispetto alla strada, è composto da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, disimpegno notte, scala di comunicazione con il Piano Seminterrato, due bagni, tre camere e ripostiglio.

Il Piano Seminterrato è diviso dalla scala proveniente dal Piano Primo, a Sud si trovano una cantina, il locale caldaia ed una lavanderia, a Nord si trovano due locali cantina. In realtà, trattandosi di un tratto di terreno scosceso, il Piano Seminterrato è contro terra solo nel lato verso Est mentre sugli altri tre lati è dotato di pareti finestrate. Il lato Est è interamente destinato a portico e si affaccia sul giardino.

Il Piano primo è dotato di pavimentazione in ceramica di grande formato unica in tutti i locali, pareti e soffitti a civile tinteggiati, bagni con rivestimenti in ceramica di primaria azienda, serramenti il legno con vetro camera conforme alla normativa dell'epoca di costruzione.

Impianto di riscaldamento con caldaia al Piano Seminterrato in gas metano e radiatori in ghisa. Attualmente la caldaia è stata staccata a favore di una stufa a pellets che svolge la stessa funzione. L'impianto può essere ripristinato a gas con semplici lavori di manutenzione.

Il Piano Seminterrato risulta superficie non residenziale ma ha altezza interna pari a m 3,70 e può essere trasformato con poca spesa in abitazione. E' anch'esso pavimentato con piastrelle di ceramica, e intonacato a civile.

La proprietà è stata evidentemente oggetto di una manutenzione parsimoniosa e limitata all'essenziale.

La proprietà è ubicata nella frazione Nizzolina di Marnate, zona periferica dotata dei servizi necessari. L'asilo nido, la scuola materna e le scuole primarie sono tutte ubicate in Marnate, nel raggio di circa km 1,5 . Vi sono solo pochi negozi di vicinato, ma a pochi chilometri vi sono numerosi centri commerciali.

Per quanto riguarda la qualità ed il rating, ottimo livello di piano, buona esposizione, luminosità e panoramicità, stato di manutenzione degli impianti non accertato ma sicuramente gli impianti devono essere rimessi a norma per vetustà, stato generale dell'appartamento e dell'edificio sufficiente.

GIUDIZIO DI CONFORMITA' : conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio al Permesso di Costruire in Sanatoria P.E. n.168/15 dal Comune di marnate, per difformità rispetto al titolo originale P.E. n. 178/88.

La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

Tuttavia si segnala la presenza verso il confine Nord est di due fabbricati in lamiera e di una tettoia non autorizzati e che devono essere rimossi. Spesa prevista per la rimozione, per il trasporto alle pubbliche discariche e per lo smaltimento : Euro 5.000,00.-

#### B- TERRENO PARTICELLA 866

Si tratta di un terreno pianeggiante, recintato con accesso diretta da via Luigi Morelli, tratto cittadino della Strada Provinciale n. 19.

Il confine con l'area di pertinenza della residenza non è recintato.

Secondo le previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Marnate il terreno si trova in zona "Tessuto della diffusione" con un indice fondiario ( capacità edificatoria del fondo) pari a 0,80 mc/mq.

L'area si trova all'esterno del perimetro del "centro edificato" ai sensi del D.P.C.M. 24/05/01 e succ. modific. e integrazioni.

#### CONSISTENZA DEI BENI

Il criterio di misurazione della consistenza reale dei beni è quello della Superficie Esterna Lorda , comprensiva delle murature. La superficie commerciale è stata calcolata in conformità con il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 computando le superfici lorde al 100%, i balconi al 30% fino a 25 m<sup>2</sup> e al 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>, le cantine e le autorimesse al 50%. Date

le caratteristiche intrinseche del Piano Seminterrato, si è ritenuto di applicare il 60 % per le cantine ed il 50 % per il porticato.

Il prezzo della villa tiene conto solo dell'area di pertinenza e l'esclusione dell'area edificabile.

Per il terreno si è adottato il criterio della capacità edificatoria espressa in metri cubi realizzabile calcolati moltiplicando la superficie catastale per l'indice fondiario indicato dal Piano di Governo di Territorio in 0,80 mc/mq.

#### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA RESIDENZA E DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DEL TERRENO

(Volumetria realizzabile).

Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano  
n. 66 foglio 1 particella 121 sub 501

Piano Rialzato	mq	162	1	162,00
Balcone	mq	39	0,3	11,70
Piano Seminterrato	mq	89	0,6	53,40
Portico	mq	76	0,5	38,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** **265,10**

Terreno Foglio 2 particella 866 – PGT:  
TESSUTO DELLA DIFFUSIONE

Superficie catastale mq 2920

#### **CALCOLO VOLUMETRIA REALIZZABILE**

**mq 2920 x indice 0,8 mc/mq=mc 2336**

Il terreno su cui insiste il fabbricato particella 121 sub 501 misura mq 1.650 ed ha la stessa volumetria del contiguo terreno identificato con la particella 866 pari a 0,80 mc/mq.

Mq 1,650 x 0,80 mc/mq = mc 1.320 ( volumetria totale)

Superficie lorda esistente ( abitazione) = mq 162 x 3 = mc 486.

Calcolo volumetria residua : mc 1.320 – mc 486 = mc 834.

### CRITERI DI STIMA

Per la valutazione degli immobili in oggetto si è utilizzato il criterio del prezzo di mercato.

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si è utilizzato il metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il probabile valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili analoghi a quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato di possesso e la consistenza dei beni. Le fonti di informazione sono stati gli uffici del Catasto di Varese, l' Ufficio Tecnico di Marnate le agenzie immobiliari di Marnate e Olgiate Olona e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Nell'attribuzione del prezzo unitario si è valutato anche lo stato di manutenzione delle unità immobiliari e la loro vetustà.

Per l'attualità sono state effettuate ricerche presso agenzie immobiliari qualificate. Si è analizzata la proposta di vendita di ville site in Marnate, tra cui, per analogia al bene in oggetto, sono state prese in considerazione tre casi : in via Oberdan n. 174 di mq 316 in vendita al prezzo di euro 1344 al metro quadro in via De Gasperi in vendita al prezzo di euro 1228 al metro quadro e di una villa sita in via Roma n. 11 in vendita al prezzo di euro 1.000,00 al metro quadro.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio i prezzi per ville e villini a Marnate oscilla tra euro 1.000,00 ed euro 1.250,00 al metro quadro.

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si ritiene corretto stimare all'attualità in euro 1.000,00 al metro quadrato la residenza.

Il valore al 18 aprile 2008 si ricava dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che indica valori tra euro 940 ed euro 1070 al metro quadro. Si assume il valore di euro 950,00.- La lieve oscillazione di prezzo tra il 2008 ed il 2022 mi porta a considerare del tutto uguale il valore del terreno alle due date.

Per quanto riguarda la volumetria residua sul terreno di pertinenza della casa, si ritiene che il suo valore sia da considerare intrinseco nella valutazione effettuata, così come intrinseci sono da considerare sia la possibilità di recuperare il sottotetto ai sensi della legge Regione Lombardia n. 12/2005 e la possibilità di recuperare il piano interrato ai sensi legge Regione Lombardia n. 7/2017.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI  
DI VALUTAZIONE:

La versione dei fatti presentata nella presente relazione di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate in perizia;

Il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; Ha agito in accordo con gli standard etici e professionali; E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione e possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

### VALUTAZIONE

Sulla base dei criteri sopresposti, si stima:

1. La residenza compresa l'area di pertinenza in euro 1.000,00 al metro quadrato di superficie commerciale alla data odierna ed in euro 950,00 al metro quadrato al 18 aprile 2008.
2. Il terreno edificabile identificato con la particella 866 in euro 90,00 al metro cubo di volume edificabile .
3. Le spese necessarie per regolarizzare l'immobile con demolizione dei manufatti abusivi in euro 5.000,00 complessive.

La proposta di divisione formulata nella relazione depositata nel giudizio di primo grado non incide sulla valutazione del prezzo al metro quadrato dei beni.

### STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI EREDITARI AL 30 MARZO 2022

	sup. comm m <sup>2</sup>	prezzo al m <sup>2</sup>	prezzo	Spese	valore di mercato
<b>Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121 sub 501</b>	<b>265,1</b>	€ 1.000,00	€ 265.100,00	<b>-€ 5.000,00</b>	<b>€ 260.100,00</b>
	VOLUME TRIA m <sup>3</sup>				
<b>Terreno Foglio 2 particella 866 – PGT: TESSUTO DELLA DIFFUSIONE</b>	<b>2336</b>	€ 90,00	€ 210.240,00	€ 0,00	<b>€ 210.240,00</b>
<b>TOTALE VALORE DEI BENI IN DIVISIONE :</b>					<b>€ 470.340,00</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA QUOTA EREDITARIA PARI AD 1/3 DI EURO 470.340,00/3 =</b>					<b>€ 156.780,00</b>

STIMA DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI EREDITARI AL 18 APRILE 2008

<b>Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121 sub 501</b>	<b>265,1</b>	€ 950,00	€ 251.845,00	<b>-€ 5.000,00</b>	<b>€ 246.845,00</b>
	VOLUME TRIA m <sup>3</sup>				
<b>Terreno Foglio 2 particella 866 – PGT: TESSUTO DELLA DIFFUSIONE</b>	<b>2336</b>	€ 90,00	€ 210.240,00	€ 0,00	<b>€ 210.240,00</b>
<b>TOTALE VALORE DEI BENI IN DIVISIONE :</b>					<b>€ 457.085,00</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA QUOTA EREDITARIA PARI AD 1/3 DI EURO 457.085,00/3 =</b>					<b>€ 152.361,67</b>

STIMA DEL VALORE DEI LOTTI, QUALI INDIVIDUATI NELLA RELAZIONE  
DEPOSITATA NEL GIUDIZIO DI PRIMO GRADO E RELATIVI CONGUAGLI  
ALLA DATA ATTUALE

	sup. comm m <sup>2</sup>	prezzo al m <sup>2</sup>	prezzo	Spese	valore di mercato	conguaglio
<b>Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121 PIANO PRIMO – LOTTO 1</b>	<b>216,2</b>	€ 1.000,00	€ 216.200,00	<b>-€ 4.000,00</b>	<b>€ 212.200,00</b>	€ 3.160,00
<b>Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121 PIANO TERRA – LOTTO 2</b>	<b>48,9</b>	€ 1.000,00	€ 48.900,00	<b>-€ 1.000,00</b>	<b>€ 47.900,00</b>	<b>-€ 4.360,00</b>
	VOLUME TRIA m <sup>3</sup>					
<b>Terreno Foglio 2 particella 866 – PGT: TESSUTO DELLA DIFFUSIONE – LOTTO 3</b>	<b>2336</b>	€ 90,00	€ 210.240,00	€ 0,00	<b>€ 210.240,00</b>	€ 1.200,00

### CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE DELLA VILLA

Il calcolo per determinare il canone di locazione è stato effettuato ai sensi D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 computando le superfici utili al 100%, i balconi al 30% fino a 25 m<sup>2</sup> e al 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121 sub 501					
Piano Rialzato sup. utile	mq	129,6	1		129,60
Balcone	mq	39	0,3		11,70
Piano Seminterrato	mq	17,8	0,6		10,68
Portico	mq	76	0,5		38,00
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE PER LOCAZIONE</b>					<b>189,98</b>

Si assume il valore locativo al metro quadro indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio che indica per la zona periferica di Marnate un valore pari a euro 3,60 al metro quadro nel 2022 , euro 3,40 al metro quadro nel 2013 ed euro 3,30 al metro quadro dal 2012 al 2008.

Si ritengono congrui questi valori in quanto corrispondono ad un tasso di capitalizzazione superiore al 3% annuo, riferito al valore stimato della villa pari ad euro 260.100,00.

totale anno 2008	5.266,25 €
totale anno 2009	7.523,21 €
totale anno 2010	7.523,21 €
totale anno 2011	7.523,21 €
totale anno 2012	7.523,21 €
totale anno 2013	7.751,18 €
totale anno 2014	8.207,14 €
totale anno 2015	8.207,14 €
totale anno 2016	8.207,14 €
totale anno 2017	8.207,14 €
totale anno 2018	8.207,14 €
totale anno 2019	8.207,14 €
totale anno 2020	8.207,14 €
totale anno 2021	8.207,14 €
totale anno 2022	2.051,78 €

**TOTALE** 110.819,13 €

### **RISPOSTA AI QUESITI**

I criteri di stima sono stati esposti nella narrazione della relazione.

*a) determini il valore di mercato dei beni immobili ereditari al 18 aprile 2008 ed all'attualità;*

Il valore di mercato dei beni immobili ereditari è pari ad euro 156.780,00.-  
Tale valore corrisponde alla quota ereditata dal XXXXXXXXXXXX. Il valore dei beni nel loro complesso è pari ad euro 457.085,00.-

*b) determini, il valore di mercato attuale dei lotti, quali individuati nella relazione depositata nel giudizio di primo grado e i relativi conguagli ;*

Il valore di mercato dei lotti, quali individuati nella relazione depositata nel giudizio di primo grado ed i relativi conguagli è il seguente:

LOTTO 1 – ( quota di 4/9)

Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121  
sub 501 PIANO PRIMO

Valore di mercato : euro 212.200.-

Conguaglio : dare euro 3.160,00

LOTTO 2 – (quota di 1/9)

Fabbricato sito in Marnate via San Sebastiano n. 66 foglio 1 particella 121  
sub 501 PIANO PRIMO

Valore di mercato : euro 47.900,00.-

Conguaglio : avere euro 4.360,00.-

LOTTO 3 – (quota di 4/9)

Terreno Foglio 2 particella 866

Valore di mercato : euro 210.240,00.-

Conguaglio . dare euro 1.200,00.-

Nel caso si intenda frazionare l'abitazione secondo questo prospetto, occorre presentare una CILA comunicazione di inizio lavori presso il comune di Marnate per divisione di unità immobiliare e depositare nuovo modello DOCFA al Catasto Fabbricati di Varese per frazionamento e individuazione di nuovi subalterni. Costo stimato per spese tecniche, oneri, diritti di segreteria e imposte catastali euro 4.500,00.-

*c) determini i canoni mensili di locazione della villa sita in Marnate (VA), via San Sebastiano, n. 66, a decorrere dal 1.*

Sono stati determinati i seguenti canoni mensili:

totale anno 2008	5.266,25 €
totale anno 2009	7.523,21 €
totale anno 2010	7.523,21 €
totale anno 2011	7.523,21 €
totale anno 2012	7.523,21 €
totale anno 2013	7.751,18 €
totale anno 2014	8.207,14 €
totale anno 2015	8.207,14 €

totale anno 2016	8.207,14 €
totale anno 2017	8.207,14 €
totale anno 2018	8.207,14 €
totale anno 2019	8.207,14 €
totale anno 2020	8.207,14 €
totale anno 2021	8.207,14 €
totale anno 2022	2.051,78 €

**TOTALE** 110.819,13 €

Si allega tabella con riporto dei canoni mensili di tutti gli anni presi in esame.

In fede

Alberto Grandi

Firmato digitalmente

Busto Arsizio 21 maggio 2022

Allegati:

A/1 – Verbale n. 1 di inizio operazioni peritali

A/2 - Calcolo canoni di locazione

A/2 – Osservazioni di parte attrice con allegati A-B-C-D-