

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO – VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 – 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

LM/tr

Milano, 18 marzo 2026

Egregio Signor
Dr. Francesco Foglia
Piazza Pio XI, n. 5
20123 - Milano

Oggetto: *Comfort letter* relativa al parere sul valore degli immobili in leasing

Egregio Curatore,

la presente viene rilasciata quale *Comfort Letter*, ovvero parere di stima, sintetico e finalizzato ad esprimere un valore di mercato di immobili oggetto di contratto di leasing con la società Tury Calzature Srl ed ubicati in Milano Corso Buenos Aires, n. 77/A-79.

Dettaglio dei **Contratti**

Documento rif. 1— ALBA LEASING

Concedente: Alba Leasing S.p.A., con sede in Via Sile 18, Milano

Utilizzatore: L.G. 750/2025 TURY Calzature S.r.l., C.F./P.IVA 13703480965, viale Andrea Doria 56, Milano (già TURY di Anania Raffaele, P.IVA 01412250159)

Immobile: Corso Buenos Aires 77/A-79, Milano — porzione di fabbricato ad **uso commerciale al piano terra** con **depositi al piano interrato**. Dati catastali: Foglio 272, Mappale 141, Subb. 713-783-784-796-886.

Dati economici principali aggiornati al 25/03/2026:

- Prezzo di acquisto immobile: € **340.000 + IVA**
- Canone anticipato: € **51.000** (15% del valore)
- Canoni corrisposti: € **307.507,93 + IVA**
- Canone periodico mensile: € **1.682,43** (rate ancora da corrispondere: n. 56)
- Durata: **216 mesi** (18 anni)
- Tasso leasing: **2,32%** (indicizzato Euribor 1 mese)
- Opzione di acquisto finale: € **17.000 + IVA**
- Canoni da corrispondere: € **111.216,08 + IVA** (comprensivo maxi-rata finale)
- Valore contrattuale del leasing: € **418.724,01 + IVA** (comprensivo maxi-rata finale)
- Spese istruttoria: € **1.200 + IVA**
- Data stipula: **30/09/2010**

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO – VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 – 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

Documento rif. 2

Contratto n. 513149/0063448/001 — Banco BPM S.p.A. (già LEASIMPRESA S.P.A.)

Concedente: Leasimpresa S.p.A., Corso Ferrucci 100/A, Torino

Utilizzatore: L.G. 750/2025 TURY Calzature S.r.l., C.F./P.IVA 13703480965, viale Andrea Doria 56, Milano
(già TURY di Anania Raffaele, P.IVA 01412250159)

Immobile: Corso Buenos Aires 79, Milano — **negozio al piano terra** con sottostante deposito, cantina al secondo piano interrato, locale WC al primo piano interrato. Dati catastali: Foglio 272, Mappale 141, Sub. 885 / Sub. 860 / Sub. 794.

Dati economici principali aggiornati al 25/03/2026:

- Costo di acquisto immobile: € **750.000 + IVA**
- Anticipo alla firma: € **150.000 + IVA** (20%)
- Canoni corrisposti: € **907.483,15 + IVA**
- Canone periodico mensile: € **2.183,75** (rate ancora da corrispondere: n. 56)
- Canone trimestrale: € **12.500 + IVA** (59 canoni)
- Totale contratto: € **887.500**
- Durata: **180 mesi** (15 anni)
- Tasso nominale annuo: **4,79%** (effettivo 4,87%), indicizzato Euribor 3 mesi
- Interessi di mora: **8,50%** annuo
- Opzione di acquisto finale: € **150.000 + IVA**
- Canoni da corrispondere: € **184.940,00 + IVA** (comprensivo maxi-rata finale)
- Valore contrattuale del leasing: € 1.092.423,15 + IVA (comprensivo maxi-rata finale)
- Data stipula: **15/11/2006**
- Nota: è presente anche un **atto integrativo del 06/09/2021** che ha modificato il piano di ammortamento (con un periodo di sospensione canoni)

Situazione catastale

Immobili oggetto del contratto Albaleasing

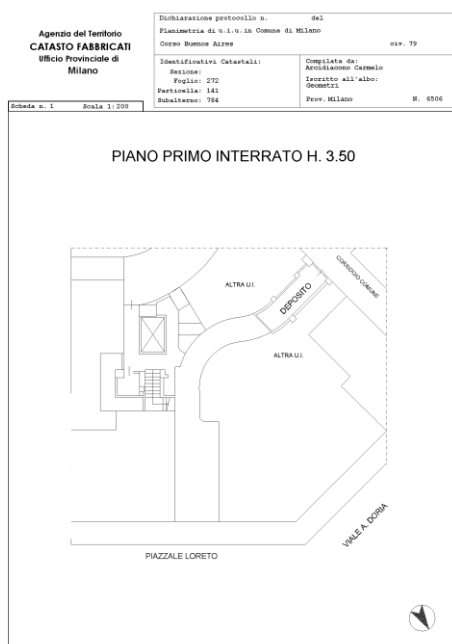
- fg. 272, mapp. 141, sub. 784, Z.C. 2, cat. C/2, cl. 11, consistenza mq 13, Corso Buenos Aires, n. 79, piano S1,
R.C.€ 63,11.

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

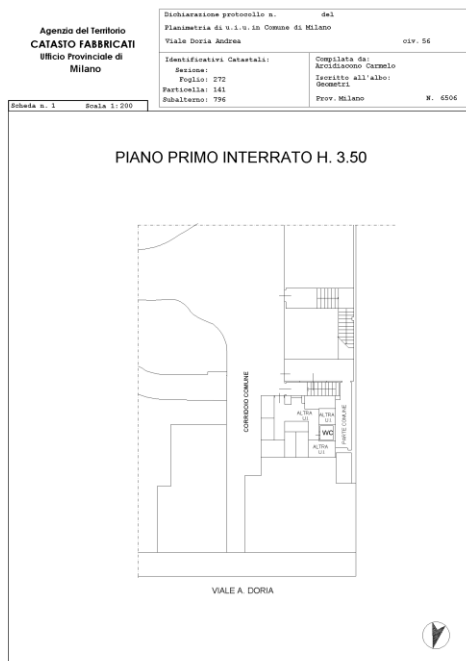
20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com



- fg. 272, mapp. 141, sub. 796, Z.C. 2, cat. C/2, cl. 11, consistenza mq 11, Viale Andrea Doria, n. 56, piano S1,
R.C.€ 4,85.



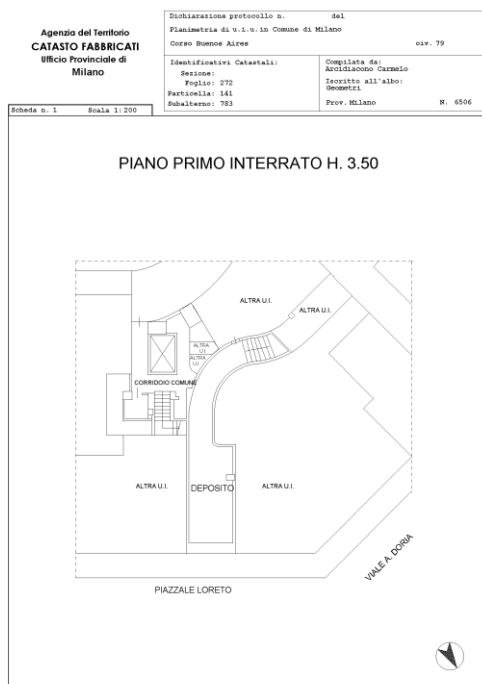
- fg. 272, mapp. 141, sub. 783, Z.C. 2, cat. C/2, cl. 11, consistenza mq 51, Corso Buenos Aires, n. 79, piano S1,
R.C.€ 247,59.

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

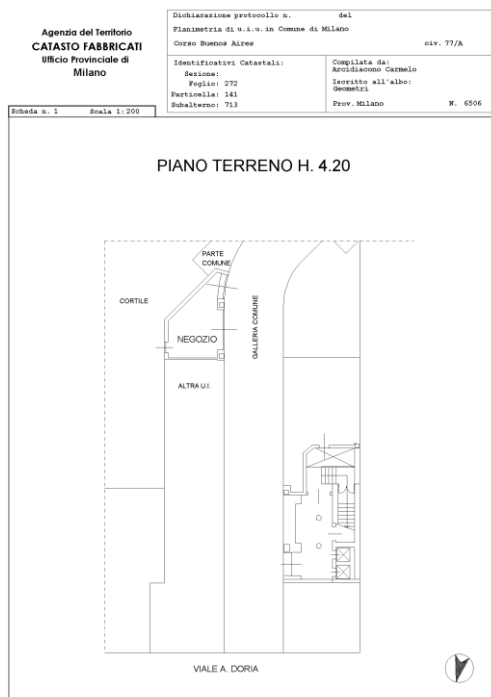
20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com



- fg. 272, mapp. 141, sub. 713, Z.C. 2, cat. C/1, cl. 9, consistenza mq 22, Corso Buenos Aires, n. 77/A, piano T,
R.C.€ 1.183,93.



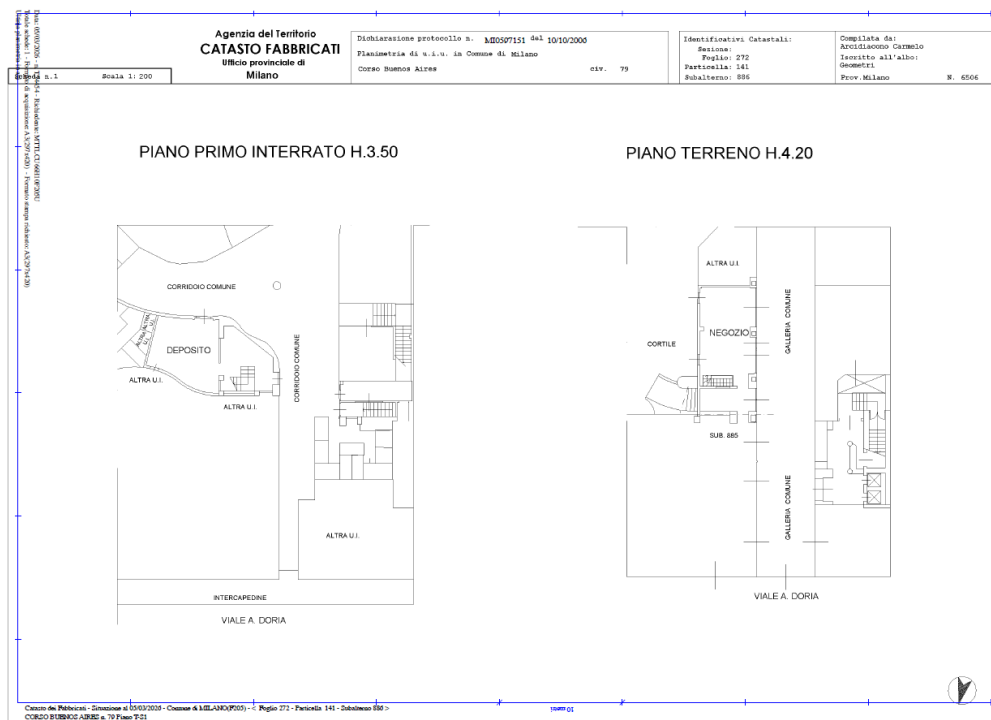
- fg. 272, mapp. 141, sub. 886, Z.C. 2, cat. C/1, cl. 12, consistenza mq 70, Corso Buenos Aires, n. 79, piano T-S1,
R.C.€ 5.928,93.

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

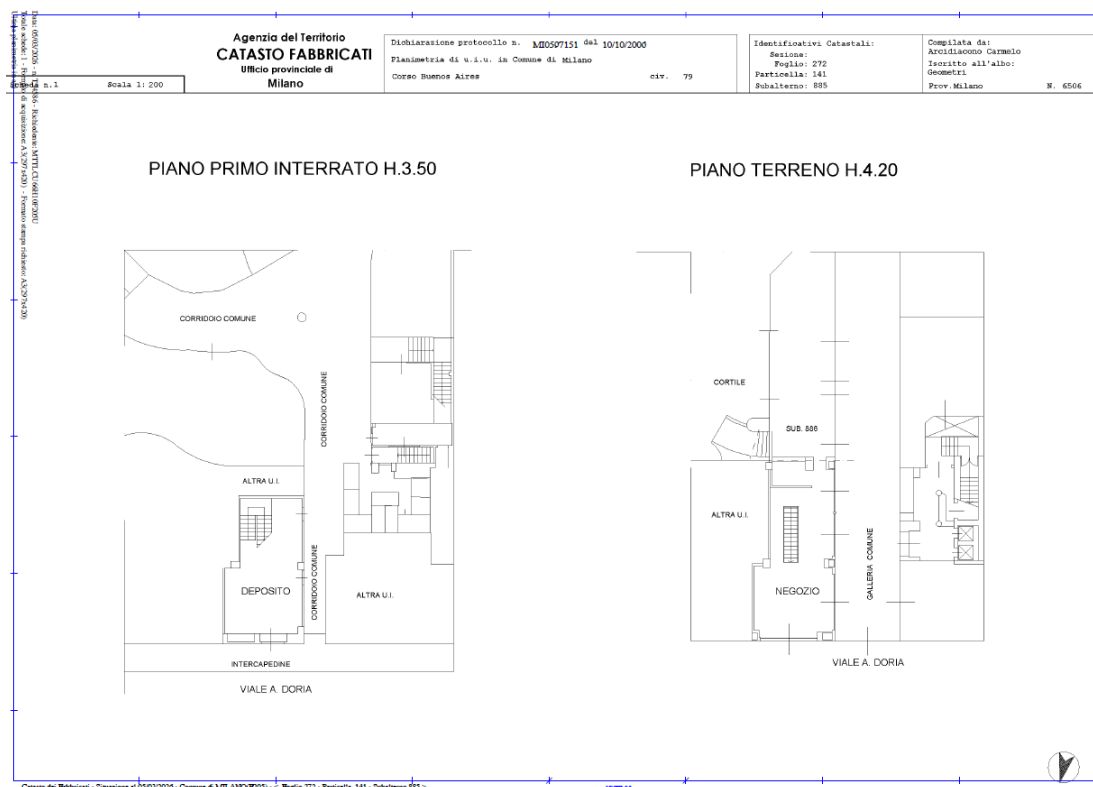
www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com



Immobili oggetto del contratto Banco BPM (già Leasimpresa)

- fg. 272, mapp. 141, sub. 885, Z.C. 2, cat. C/1, cl. 12, consistenza mq 70, Corso Buenos Aires, n. 79, piano T-S1,

R.C.€ 5.928,93.



STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

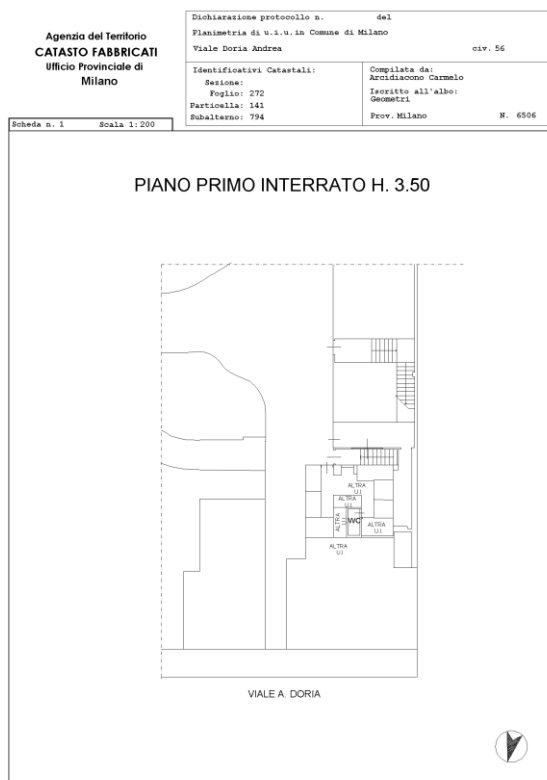
TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

- fg. 272, mapp. 141, sub. 860, Z.C. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq 6, Corso Buenos Aires, n. 79, piano S2, R.C.€ 6,51.



- fg. 272, mapp. 141, sub. 794, Z.C. 2, cat. C/2, cl. 11, consistenza mq 2, Viale Andrea Doria, n. 56, piano S1, R.C.€ 9,71.



STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO – VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 – 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

Criteri di stima

Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l'impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc.); per i terreni è rilevante anche la morfologia pianeggiante o collinare, l'esposizione, la forma se regolare o irregolare, e se serviti da reti idriche e viarie interne.

Condizioni – rappresenta lo stato del bene al momento della redazione dell'elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione, negli anni effettuati.

Al tipo di immobile ed alle finalità richieste si associa il tipo di documento ed il tipo di criterio da utilizzare, in particolare.

Le varie tipologie di documento estimativo:

Il parere di stima, di fatto un derivato della perizia, tende ad occuparsi quasi esclusivamente del concetto di valore, non entrando nell'analisi dei fattori tecnici, si tratta di un documento con una maggiore tolleranza rispetto ad una perizia completa, vi sono degli evidenti limiti di utilizzo e ragionevoli soglie di imprecisioni tecniche.

La perizia tecnica o due diligence è una perizia priva di valore, nella quale viene fornito solo un resoconto tecnico, e quindi senza il capitolo peritale, volta a soddisfare esigenze conoscitive di un immobile.

La Comfort letter è un parere di stima, sintetico finalizzato ad esprimere un valore indicativo, escludendo sopralluoghi ed altri accertamenti;

La perizia assicurativa viene richiesta per definire i valori utili ai fini delle coperture assicurative, in tale documento

I criteri di stima in uso

Secondo prassi, i valori attribuibili ai beni immobili, in relazione alla finalità dell'intervento estimativo sono: valore di mercato, valore di realizzo, valore di corrente utilizzo, valore a nuovo, fair value (valore equo).

Comunemente, in relazione alla tipologia dell'immobile da valutare, i suddetti tipi di valore sono così utilizzati:

- valore di mercato per gli immobili in genere, quando necessiti un'opinione di valore per la compravendita di un immobile sul libero mercato (senza limiti né costrizioni);

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO – VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 – 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

- valore di realizzo per gli immobili in genere, quando sia necessario determinare l'equivalente monetario ottenibile dalla vendita per stralcio di un immobile, ricorrendo la necessità di effettuare lo smobilizzo in un tempo predefinito;
- valore di corrente utilizzo per gli immobili industriali, nel presupposto di una loro continuità operativa;
- valore a nuovo per la copertura assicurativa contro i Rischi Industriali degli immobili in genere (terreno escluso, in quanto non assicurabile);
- fair value (valore equo) per la redazione di bilanci conformi ai principi contabili internazionali (IAS).
- Valore in base al criterio di trasformazione metodologia applicata in presenza di aree o asset interessati da una riqualificazione attraverso interventi edilizi di trasformazione in oggetti commerciali di altra natura per tipologia e destinazione.

Valore in base al criterio di costruzione rettificato, si tratta di un metodo estimativo che a per finalità la determinazione di un valore commerciale di cespiti che hanno caratteristiche di unicità, ovvero possono avere una tipologia costruttiva e/o un'ubicazione di difficile confronto con altre realtà in zona o nelle zone immediatamente vicine.

Criterio del “valore di mercato” ovvero “il più probabile prezzo di trasferimento di un bene immobile da una parte liberamente cedente ad una liberamente acquirente, indipendenti tra loro, nessuna delle quali forzata a vendere o a comprare, entrambe pienamente a conoscenza dei fattori di rilievo dell'immobile stesso, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato” per le ragioni già espresse non è applicabile per i siti industriali, eccezione fatta per i terreni agricoli e le aree non edificate, i cui valori sono stati desunti attraverso la consultazione dell'ufficio provinciale espropri, per i terreni agricoli, ed esaminando i valori ai fini dell'imposta IMU applicata dai comuni per le varie destinazioni urbanistiche dei terreni, al di fuori della destinazione agricola.

1.8.3 metodo di stima applicato e dati economici rilevati attraverso i portali

Come già indicato nella premessa estimativa, il metodo adottato è quello comparativo di mercato, prendendo a riferimento dati rinvenibili sul mercato confrontando parametri ed immobili che per natura possono essere tra loro simili, ed applicati dei correttivi, finalizzati alla personalizzazione del valore, secondo le caratteristiche degli immobili. Si riportano le fonti da cui sono stati ripresi i valori economici “di base”.

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

Estratti pubblicazioni osservatorio immobiliare edito dall'Agenzia Delle Entrate di comuni interessati e limitrofi

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: MILANO (F205)

Fascia: Semicentrale

Zona: PISANI, BUENOS AIRES, REGINA GIOVANNA

Codice zona: C12

Destinazione: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	900	1200	L	6	8,5	L
Negozi	Normale	3700	5200	L	20	33	L
Negozi	OTTIMO	5300	8500	L	33,1	53	L
Stampa				Legenda			

Analisi degli annunci estratti dal sito "Immobiliare.it"

Agenzia	Indirizzo	Locali	Stato	Superficie (mq)	Prezzo (€)	€/mq
A360 Immobiliare	Via Niccolò Paganini 2	2	Discreto	38	€ 295.000,00	€ 7.763,16
Rosario Trapanese	Viale Abruzzi 90	2	Ottimo	50	€ 290.000,00	€ 5.800,00
Privato	Piazza Argentina	1	Buono	25	€ 650.000,00	€ 26.000,00
Privato	Zona Buenos Aires		Buono	120	€ 380.000,00	€ 3.166,67
FenixGroup	Via Padova 3	2	Da ristrutturare	40	€ 219.000,00	€ 5.475,00
Daniele Perra	Via Palestrina 22	2	Discreto	85	€ 300.000,00	€ 3.529,41
Daniele Perra	Via Venini 14	3	Discreto	85	€ 300.000,00	€ 3.529,41
Ferrari Immobiliare	Via Porpora 9	1	Ottimo	55	€ 190.000,00	€ 3.454,55
Consulting Immobiliare	Via Natale Battaglia 1	1	Discreto	65	€ 245.000,00	€ 3.769,23
Grimaldi	Corso Buenos Aires 77	1	Discreto	130	€ 470.000,00	€ 3.615,38
Privato	Piazzale Loreto	1	Discreto	1330	€ 6.000.000,00	€ 4.511,28
Eurocommerciale	Zona Centrale		Buono	120	€ 55.000,00	€ 458,33
Privato	Corso Buenos Aires 90		Discreto	50	€ 180.000,00	€ 3.600,00
Andrea Orlandi	Via Gaffurio	5	Discreto	200	€ 1.190.000,00	€ 5.950,00
Italia Fudosan	Viale Abruzzi 48	2	Discreto	230	€ 780.000,00	€ 3.391,30
Privato	Via Pergolesi	5+	Ottimo	422	€ 800.000,00	€ 1.895,73
Icon Properties	Via Petrella	3	Discreto	350	€ 1.190.000,00	€ 3.400,00
media €/mq						€ 5.253,50

Ai fini commerciali e dedotta una percentuale per trattativa, il valore si attesza ad € 5.100,00

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com

ALBA LEASING S.P.A.

Situazione al 18/09/2025 — Catasto Fabbricati

Via / Viale	n.	Piano	Foglio	part.	sub.	cat.	Descrizione Categoria	sup. comm.		z.c.	€/mq./rif.	coefficienti		€/mq./rett.	valore commerciale
												dest.	cond.		
Corso Buenos Aires	77/A	T	272	141	713	C/1	Negozi e botteghe	mq.	27,00	2	5.100,00 €	1,00	0,80	4.080,00 €	106.080,00 €
Corso Buenos Aires	79	T-S1	272	141	886	C/1	Negozi e botteghe	mq.	50,00	2	5.100,00 €	1,00	0,80	4.080,00 €	199.920,00 €
							Sotto negozio	mq.	35,00		5.100,00 €	0,50	0,60	1.530,00 €	48.960,00 €
Corso Buenos Aires	79	S1	272	141	783	C/2	Magazzini e locali di deposito	mq.	59,00	2	5.100,00 €	0,20	0,60	612,00 €	36.720,00 €
Corso Buenos Aires	79	S1	272	141	784	C/2	Magazzini e locali di deposito	mq.	15,00	2	5.100,00 €	0,30	0,70	1.071,00 €	17.136,00 €
Viale Andrea Doria	56	S1	272	141	796	C/2	Magazzini e locali di deposito w.c.	mq.	2,00	2	5.100,00 €	0,30	0,70	1.071,00 €	2.142,00 €
TOTALE															410.958,00 €

BANCO BPM S.P.A. (già LEASIMPRESA)

Situazione al 17/02/2026 — Catasto Fabbricati

Via / Viale	n.	Piano	Foglio	part.	sub.	cat.	Descrizione Categoria	sup. comm.		z.c.	€/mq./rif.	coefficienti		€/mq./rett.	valore commerciale
												dest.	cond.		
Corso Buenos Aires	79	T-S1	272	141	885	C/1	Negozi e botteghe	mq.	70,00	2	5.100,00 €	1,00	0,80	4.080,00 €	281.520,00 €
							Sotto negozio	mq.	60,00		5.100,00 €	0,50	0,80	2.040,00 €	116.280,00 €
Corso Buenos Aires	79	S2	272	141	860	C/2	Magazzini e locali di deposito	mq.	7,00	2	5.100,00 €	0,30	0,70	1.071,00 €	7.497,00 €
Viale Andrea Doria	56	S1	272	141	794	C/2	Magazzini e locali di deposito	mq.	2,00	2	5.100,00 €	0,30	0,70	1.071,00 €	2.142,00 €
TOTALE															407.439,00 €

Criticità rilevate

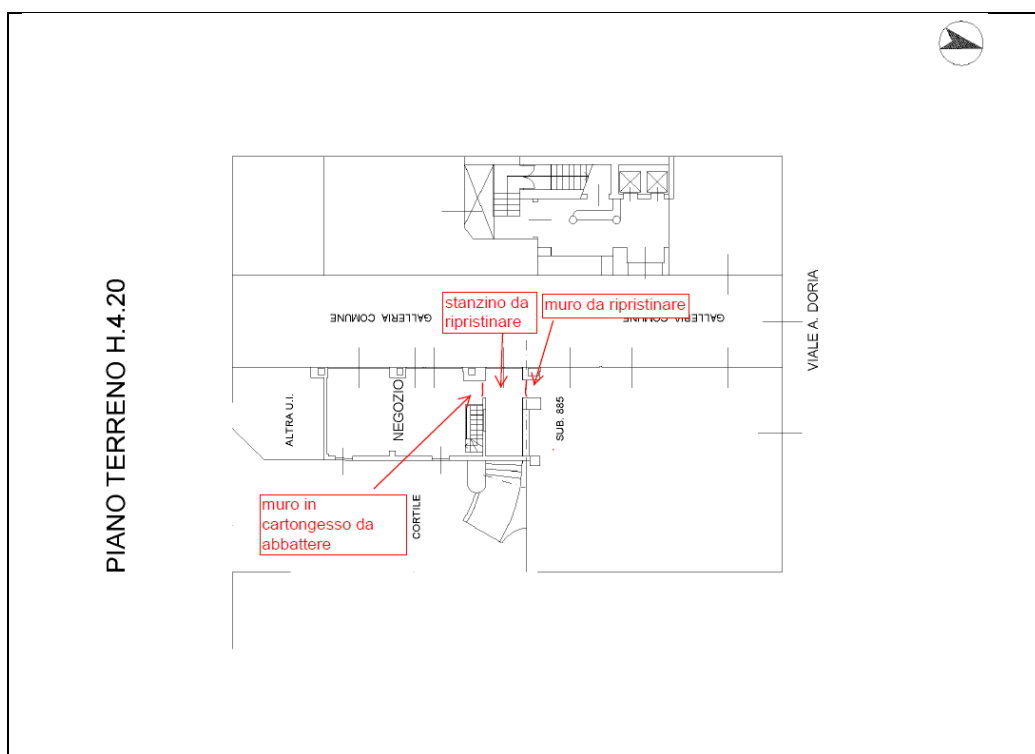
Come da planimetria sotto indicata, risulta un accorpamento tra i due negozi riferiti a contratti di leasing differenti

STUDIO TECNICO GEOMETRA LUCA MUTTI

20141 MILANO - VIA C. DE ANGELI, 3

TEL. 02.583.027.17 - 02.583.020.77

www.studiomutti.com e-mail: lmutti@studiomutti.com



Per procedere con il ripristino della situazione originaria è sufficiente far redigere una parete in corrispondenza dell'attuale andito di accesso e la demolizione di una parete.

Si tratta di interventi che non necessitano di pratiche edilizie trattandosi di ripristini edilizi, il costo per tale intervento è quantificabile in € 1.500,00.

Con i migliori saluti


Geom. Luca Mutti