



Perizia Giurata

Il sottoscritto Arch. Patrizio Tapparo nato a Monza il 14/03/1900  
residente a Monza (MB) in via Valcava 24, iscritto all'Ordine degli  
Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori, della Provincia di  
Monza e Brianza al n. 976, su incarico del sig. Laureti Massimilia-  
no, con la presente perizia giurata attesta, la valutazione reale di  
mercato del valore commerciale realizzabile, relativamente alla  
sotto descritta unità immobiliare sita nel Comune di Settimo Mila-  
nese nel complesso industriale sito in via Stephenson N.32/q:  
- laboratorio artigianale/deposito posto al piano terra, con annessa  
piccola area cortilizia pertinenziale, il tutto censito al Catasto Fab-  
bricati del suddetto Comune come segue:  
Foglio 25 mappale 270 subalterno 704 - Via Stephenson n.32/q -  
P. T- cat. C/3 - cl. 4 - mq. 502 - Totale Superficie Catastale mq.  
531 - Rendita Euro 1.296,30.  
Coerenze da nord in senso orario:  
altra unità immobiliare al sub. 703 del mappale 270, altra unità  
immobiliare ai mappali 253 e 235 del medesimo foglio 25, altra  
unità immobiliare al sub. 705 del mappale 270, strada interna al  
mappale 266 del foglio 25.  
La proprietà comprende:  
- la quota di comproprietà in ragione di 250/10.000 (duecentocin-  
quanta diecimillesimi) dell'area comune pertinenziale destinata a  
sede stradale (strada interna), identificata in mappa e nel Catasto  
Fabbricati del medesimo Comune al foglio 25 - mappale 266 - via

*Patrizio Tapparo*  
*Arch. Tapparo*  
*Patrizio Tapparo*

Stephenson Giorgio 32/q - Piano T - area urbana di mq. 3.471;  
così coerenziata: a nord: mappale 265 indi, con salto saliente,  
mappale 217 (area ceduta al Comune di Settimo Milanese), infine,  
con salto rientrante, mappali 267 e 268; ad est: mappale 267 indi,  
con salto saliente, mappali 219 e 220 (area ceduta al Comune di  
Settimo Milanese), infine, con salto rientrante, mappali 271 e 270;  
a sud: a linea di recinzione esclusa mappale 3 di terzi, mappali  
271 e 270 indi, con salto saliente, a linea di recinzione esclusa,  
mappale 225 di terzi e con salto rientrante mappale 269; ad ovest:  
mappale 265, con salto saliente mappale 216 (area ceduta al  
Comune di Settimo Milanese), indi con salto rientrante mappali  
269, 263, 209 e 261;

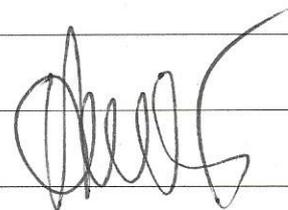
- la quota di comproprietà in ragione di 250/10.000 (duecentocin-  
quanta diecimillesimi) della cabina Enel identificata in mappa e  
censita nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune al foglio  
25 - mappale 271 - Via Stephenson 32/q - Piano T - categoria D/1  
- Rendita Catastale Euro 123,95; così coerenziata: a nord: a linea  
di strada interna mappale 266; ad est: a linea di strada interna  
mappale 266 indi, a linea di recinzione esclusa, mappale 3; a sud  
e ad ovest: mappale 270.

Accesso e scarico: dalla Via Stephenson attraverso strada di lottiz-  
zazione (mappali 219 e 220 foglio 25) e strada interna (mappale  
266 foglio 25).

Data del sopralluogo: 04 dicembre 2020

Proprietà dell'unità immobiliare:

Stephenson



Laureti Massimiliano, nato a Bollate (MI) il 23 marzo 1970,  
 C.F. LRTMSM70C23A940Y, domiciliato per la carica di amministratore della società in nome collettivo "Autotrasporti Laureti di Laureti Massimiliano & C. S.a.s" presso la sede della società Via Guglielmo Marconi 19 - 20090 Cusago (MI)  
 numero di iscrizione al Registro Imprese presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano, Monza, Brianza e Lodi,  
 Codice Fiscale e Partita Iva 07999650158,  
 R.E.A. di Milano, Monza, Brianza e Lodi n. 1194802, del 22/10/1985  
 Posta Certificata lauretitrasporti@legalmail.it  
 Epoca costruzione dell'unità immobiliare: anno 2000  
 Zona: Area zona industriale del Comune di Settimo Milanese (MI)  
 Collegamento viario: Buona viabilità, nelle immediate vicinanze si trova la A50 tangenziale Ovest di Milano importante arteria di collegamento.  
 Provenienza:  
 Atto di Compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria a seguito di esercizio di opzione di riscatto rif. N. 953 Repertorio N. 727 Raccolta Notaio Avv. Annalisa Cherubini in data 13 novembre 2017 Registrato a Milano 6 il 17/11/2017 Numero 44868  
 Serie 1T  
 Regolarità della costruzione urbanistica ed edilizia:  
 - il laboratorio in oggetto è stato costruito in base alla concessione edilizia n.10-2000 rilasciata dal Comune di Settimo Milanese in

*Alcino Tapparo*

*[Handwritten signature]*

data 24 maggio 2000 Protocollo n. 11856 e relativa variante D.I.A., ai sensi dell'articolo 2, comma 60.7, lettera f), della legge 23 dicembre 1996 n. 662, presentata al Comune di Settimo Milanese in data 26 marzo 2001 Protocollo n. 8779 ed integrazione presentata al Comune medesimo in data 26 aprile 2001;

- la cabina Enel è stata costruita in base alla denuncia di inizio attività presentata, ai sensi dell'articolo 2, comma 60, punto 7, lettera f) della legge 23 dicembre 1996 n. 662, al Comune di Settimo Milanese in data 10 dicembre 1999 Protocollo n. 26435 - Pratica n. 188 e relativa variante D.I.A., ai sensi dell'articolo 2 comma 60 punto 7 lettera f) della legge 23 dicembre 1996 n. 662, presentata al Comune medesimo in data 30 marzo 2001 Protocollo n. 7353;

- ad ultimazione dei lavori è stata presentata al Comune di Settimo Milanese domanda per il rilascio dell'agibilità in data 24 luglio 2001 Protocollo n. 17094, agibilità che si intende attestata, essendo decorsi favorevolmente i termini di legge.

Dal sopralluogo effettuato, dall'analisi documentale dei titoli abilitativi relativi alle pratiche edilizie presentate e dalla scheda catastale risulta la difformità del locale posto sopra al blocco bagni-uffici al quale si accede tramite una scala metallica. Tale difformità necessita la regolarizzazione urbanistica con Sanatoria o con un ripristino dello stato dei luoghi allo stato autorizzato.

Descrizione sommaria dell'immobile:

Il laboratorio è situato all'interno di un complesso produttivo-artigianale nella zona industriale di Settimo Milanese sito in via Ste-

*Alcino*

*[Handwritten signature]*

phenson al civico n. 32/q composto da diversi capannoni industriali in cui trovano posto, nelle diverse porzioni immobiliari, attività artigianali-produttive-deposito.

L'immobile ha una superficie di circa 500 mq. (496,51 mq.) ed è costituito da un porzione destinata ad uso uffici riscaldata di superficie mq.19,35 con bagno di superficie mq.3,67 e relativo antibagno di superficie mq.7,25 e da una parte destinata ad uso deposito non riscaldato di mq.466,24. Il locale soprastante gli uffici, non risultante dagli atti presentati, copre la medesima superficie di mq.30,27 dello stesso blocco uffici-bagno al piano terra.

La struttura risulta essere una porzione di un capannone realizzato con elementi in calcestruzzo prefabbricati, che si presentano in discreto stato; i pannelli di prefabbricato dei tamponamenti esterni di h.8,50 mt hanno finitura in graniglia.

Altezza interna h.7,50mt. sotto trave.

I serramenti sono in alluminio con doppi vetri negli uffici e sono protetti da inferriate in ferro. Il laboratorio risulta discretamente illuminato da n.4 lucernari posti in copertura ed hanno dimensioni di mt.8,70 x mt.1,00.

Le pareti interne di confine con le porzioni delle altre unità immobiliari sono realizzate in blocchetti in cls.

Il pavimento del capannone è del tipo in cemento industriale, realizzato in battuta di cemento con manto di usura a semina granulato sferoidale di quarzo.

Negli uffici la pavimentazione è realizzata in piastrelle di ceramica



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

monocottura.

Nei bagni sono posate piastrelle di ceramica monocottura.

Impianto idrico sanitario: colonne di scarico sia orizzontali che verticali sono realizzate in pvc. Le colonne di esalazione secondaria e ventilazione sono in PVC.

I sanitari del bagno sono in vitreus-china, la rubinetteria del bagno è con miscelatore monocomando.

E' presente un impianto di allarme funzionante.

Impianto riscaldamento: tipo autonomo elettrico a pompa di calore caldo e freddo per la sola area uffici con split e in bagno con calorifero termoarredo.

La produzione di acqua calda sanitaria nel bagno è garantita da un boiler elettrico. Il bagno si presenta in discreto stato manutentivo.

Impianto elettrico conforme e dimensionato per un carico massimo di 15Kw .

La parte sovrastante gli uffici, alla quale si accede da una scala in ferro, è realizzata in pareti di cartongesso per l'intero perimetro della parte sottostante, e presenta un pavimento flottante. Questa zona non risulta essere stata realizzata in virtù di un titolo abilitativo di pratica edilizia presentata presso il Comune di Settimo Milanese. Al fine di poter rendere conforme tale locale dovrà essere valutata la possibilità di poter eseguire la regolarizzare urbanistica in virtù di un Permesso di Costruire Accertamento di Conformità in Sanatoria ex art.36-37 DPR 380/2001 e s.m.i.

Qualora le condizioni previste dallo strumento urbanistico attual-

*Plinio Toffano*

*[Handwritten signature]*

mente vigente PGT, rapportato con quello vigente al momento della costruzione del locale stesso eseguito in assenza di pratica edilizia, si accederebbe alla regolarizzazione della difformità previo pagamento della sanzione prevista. Si stima che tale regolarizzazione, se consentita dagli strumenti urbanistici, comporterebbe un costo globale preventivabile in via preliminare di circa €. 7.000,00 comprensivo del costo del professionista rilevatore, sanzione amministrativa e aggiornamento catastale. Nel caso la regolarizzazione non fosse consentita, sarebbe necessario provvedere allo smantellamento con ripristino riportando lo stato dei luoghi alla conformità con quanto precedentemente autorizzato. Ciò comporterebbe una demolizione delle pareti in cartongesso, pavimentazione, impianto elettrico, scala metallica di accesso per un importo dei lavori valutabile intorno a circa €.5.000,00.

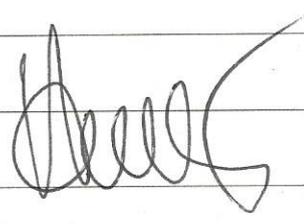
Quindi si stima che la regolarizzazione della difformità rispetto al titolo abilitativo autorizzato ed alla relativa scheda catastale preveda un esborso di circa €.5.000,00/7.000,00.

Lo stato degli impianti risulta essere efficiente e funzionante anche se non sono state fornite le certificazioni di conformità.

La proprietà dichiara di essere a conoscenza della situazione degli impianti in relazione alle normative in materia di sicurezza vigenti.

Per la porzione immobiliare in oggetto è presente, come previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192, ed integrato dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311, dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011 n. 28, successive modifiche ed integrazioni,

*Plinio T...*



154

nonché ai sensi dell'art. 9 della deliberazione della Giunta Regionale Lombardia del 22 dicembre 2008 n. VIII/8745, pubblicata nel B.U. Lombardia n. 2 del 15 gennaio 2009 e successive modifiche ed integrazioni, l'attestato di prestazione energetica (APE). Tale certificazione registrata presso il Catasto Energetico Regionale della Lombardia il 08/11/2017 codice identificativo 1521100045917 valido fino al 08/11/2027.

La classificazione Cened dell'APE risulta:

Classe energetica D EP gl.nren 333,45 Kwh/mq anno.

Riassumendo:

Stato di conservazione generale: discreta

Stato di conservazione della struttura discreta

Stato di conservazione degli impianti discreta

Presenza di amianto no

Presenza di materiali tossici e/o nocivi no

Eventuale edificabilità residua no

Stima Valore di mercato:

Il valore indicato al mq. è frutto di valutazioni sulla situazione di del mercato immobiliare attuale e fa riferimento ai valori attuali espressi dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio 1° semestre 2020, rilevazione dei prezzi degli immobili desunti da valori di mercato della Camera di Commercio di Milano e Provincia 1° sem. 2020.

Dall'analisi dei valori riportati nelle quotazioni sopra riportate si rileva un valore medio dell'usato che oscilla da €.800/mq a



€.450/mq. a seconda del livello conservativo, per un valore medio di €.625/mq.

E' stata eseguita anche una diretta valutazione del mercato immobiliare con le quotazioni di analoghe unità immobiliari con caratteristiche simili di laboratorio-deposito site nel Comune di Settimo Milanese. In particolare sono state analizzate le seguenti offerte di mercato del mese di dicembre 2020:

- Immobile sito in via Albert Einstein €.213/mq

Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/84613940/>

- Immobile sito in via Guglielmo Reiss Romoli €.577/mq

Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/84009516/>

- Immobile sito in via Thomas Alva Edison €. 563/mq

Rif <https://www.immobiliare.it/annunci/81234385/>

- Immobile sito in via Cesare Battisti €.494/mq

Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/77673852/>

- Immobile sito in via Thomas Alva Edison €.474/mq

Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/72802948/>

- Immobile sito in via Enrico Fermi €.356/mq

Rif. <https://www.immobiliare.it/annunci/81163433/>

Il valore medio rilevato dalle offerte dell'attuale mercato di Settimo Milanese risulta €.446,17/mq.

In considerazione delle analisi sopra riportate si stima che per l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, comparando i prezzi medi rilevati dalle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, dai valori della Camera di Commercio e dall'analisi delle recenti offerte

di mercato sia congruo dare un valore di €.535,56/mq ottenuto come media.

Superficie mq.500 x €.535,56mq. = €.267.780,00

A fronte di quanto rilevato dal sopralluogo effettuato, dall'analisi documentale, dall'analisi dello stato di efficienza e di conservazione della struttura e impiantistico, e dalla necessità di provvedere a regolarizzare dal punto di vista urbanistico (con sanatoria o con ripristino con quanto autorizzato con demolizione della difformità), la conformità dello stato dei luoghi con i titoli autorizzativi e la scheda catastale, debba essere stimato al ribasso arrotondando il valore sopra stimato portando la stima di mercato della presente perizia ad un Valore Globale di **€.250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).**

Desio, li 30/12/2020

Il Tecnico



Dott. ANTONIO AURUCCI  
N O T A I O  
Via Santa Liberata n. 64/A  
20832 - D E S I O (MB)  
Tel-Fax: 02/76020734-76021072  
notaio@aurucci.it

Repertorio numero 45.038

VERBALE DI GIURAMENTO  
REPUBBLICA ITALIANA

Il trenta dicembre duemilaventis (30-XII-2020) alle ore *sette e mezzo*  
a Desio nel mio studio in Via Santa Liberata numero civico 64/A,  
col sottoscritto dottor **ANTONIO AURUCCI**, notaio in Desio, iscritto al  
ruolo dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,  
E' PRESENTE

PATRIZIO TAPPARO, nato a Monza il 14/III/1966 (quattordici marzo  
millenovecentosessantasei) ed ivi residente in Via Valcava numero  
civico 24, della cui identità personale sono certo, che:

- mi chiede di asseverare con giuramento la presente Perizia di Stima,
- previa mia ammonizione sull'obbligo di dire la verità e sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti, presta il giuramento di rito, ripetendo la formula: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni ed adempiuto le funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità" e
- sottoscrive il presente verbale con me notaio, che l'ho redatto con apparecchi elettronici ed a mano su una pagina di un foglio e gliel'ho letto.

*Patrizio Tapparo*

*Antonio Aurucci*

