

Giovanni Maffioletti
architetto
tecnico del verde ed esperto in materia paesistico ambientale



PERIZIA GIURATA

La presente relazione di stima viene eseguita su incarico ricevuto dal sig. FRANCESCO SALMASO nato a San Donà di Piave (VE) il 27/09/1972 cod. fisc. SLMFNC72P27H8230 domiciliato a San Donà di Piave (VE) 30027 in via Ungheria Libera n.5 in qualità di liquidatore della società *SGUASSERO S.P.A. in liquidazione* con sede legale a Milano (MI) 20124 in viale Doria Andrea n.17, con lo scopo di determinare per l'immobile in esame il più probabile valore di mercato.

La valutazione viene effettuata in riferimento all'attualità; l'immobile è stato oggetto di sopralluogo e misurazioni in data 08/11/2012.

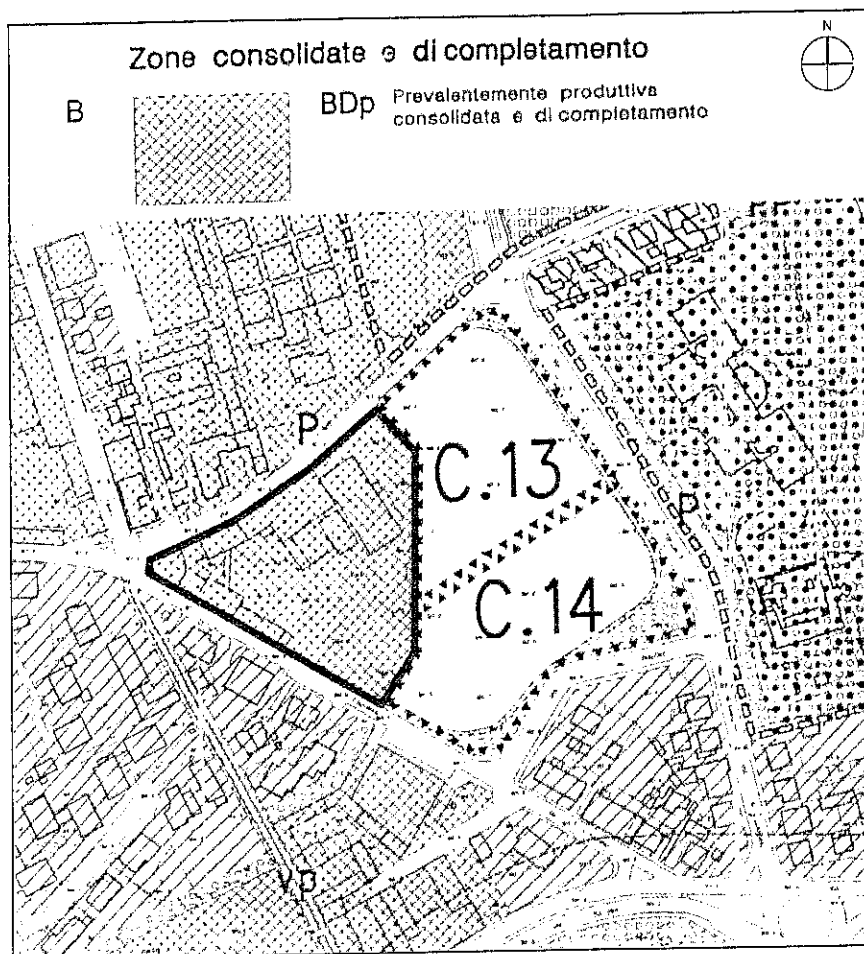
Gli immobili sono situati nel Comune di Paderno Dugnano (MI) in via Pasubio n. 36 contraddistinti al N. C. T. al foglio 22 mappali 8-27-96 e posizionati tra le vie Pasubio e L. Cadorna; il sottoscritto arch. GIOVANNI MAFFIOLETTI nato a Paderno Dugnano (MI) il 21/08/1950 cod. fisc. MFFGNN50M21G2205 iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Milano al n. 2707 con studio in Paderno Dugnano (MI) 20037 in via Bruno Buozzi n.10, da sopralluogo effettuato, dalla documentazione fornita, dagli elaborati tecnici allegati agli atti di concessione rilasciati dall'Amm. del Comune di Paderno Dugnano e dalla presa visione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di stesura del presente documento, per assumere le informazioni necessarie della stima dell'immobile, rileva quanto segue.

- Dal punto di vista dell'accatastamento e relativamente a concessioni edilizie/sanatorie, gli immobili risultano regolari;

- Il Comune di Paderno Dugnano è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato dalla Giunta Regionale con atto n. VII/12483 del 21/03/2003. Pubblicato su B.U.R.L. n. 26.i del 06/06/2003.

Nello stesso strumento (P.R.G) e nelle N.T.A. all'art. 35 il terreno è classificato come:

zona Bdp prevalentemente produttiva consolidata e di completamento.



ESTRATTO DEL P.R.G. VIGENTE CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI STIMA

Il P.R.G. classifica le aree BDp con le seguenti destinazioni d'uso:

1 – Definizione

Trattasi di ambiti già identificati destinati prevalentemente all'esercizio di funzioni produttive nei quali ricadono anche aree libere che si configurano come lotti di completamento.

2 – Destinazioni d'uso

Le funzioni principali sono quella produttiva industriale artigianale e quella produttiva direzionale. Sono ammesse, nel rispetto del limite massimo del 20% della S.l.p. le seguenti funzioni complementari:

- produttive commerciali con esclusione delle medie e grandi strutture di vendita e dei centri commerciali

- servizi privati di uso pubblico

Nell'ambito degli indici previsti, è ammessa la realizzazione di un'abitazione con una S.l.p. non superiore a mq 95 per ogni unità produttiva avente una S.l.p. superiore a mq 300. Nelle unità produttive superiori a mq 500 è ammessa la realizzazione di un'abitazione con una S.l.p. non superiore a mq 120. I predetti alloggi non potranno essere alienati separatamente dalle unità produttive in cui sono collocati.

3 – Interventi ammessi

Oltre a tutti gli interventi di recupero, ivi compresa la ristrutturazione riproduttiva, sono anche ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

4 – Modalità di intervento

Le previsioni della Variante troveranno attuazione mediante interventi edilizi diretti in applicazione del loro regime di legge.

5 – Indici e parametri

Per gli insediamenti industriali

Uf max 1mq/mq - Rc 50% - Ds m 5 - Dc m 5 -

De h/2 dell'edificio più alto e comunque non meno di 10 m

Per gli insediamenti direzionali

Uf max 1,5 mq/mq - Rc 40% - Ds m 5 - Dc m 5 -

De h/2 dell'edificio più alto o comunque non meno di 10 m

Prescrizioni particolari

Negli ambiti ricadenti all'interno del Parco del Grugnotorto sono consentiti esclusivamente la manutenzione straordinaria e interventi comportanti mutamenti di destinazione d'uso preordinati solo all'insediamento delle seguenti funzioni:

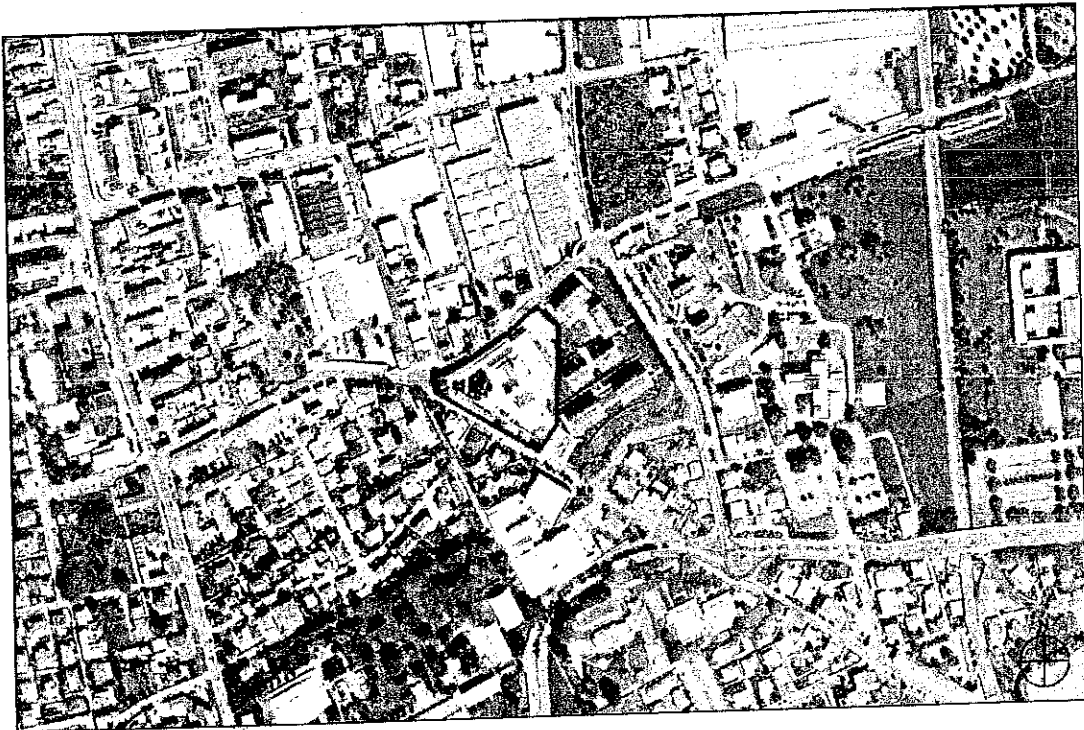
- attività culturali e congressuali
- servizi privati di uso pubblico, attività ricreative e sportive.

Giovanni Maffioletti
architetto
tecnico del verde ed esperto in materia paesistico ambientale

Nel caso di immobili al cui interno si svolgano attività e/o lavorazioni avente caratteristiche tradizionali e di rilevanza storica, è ammessa la realizzazione di spazi museali atti a rappresentare e documentare i valori suddetti. Per favorire le suddette iniziative è possibile beneficiare di deroghe agli indici di zona esclusivamente per migliorare l'allestimento e la fruibilità dei predetti spazi, ovvero per recuperare spazi lavorativi sottratti dai predetti ambiti museali. La suddetta disponibilità è condizionata al convenzionamento con il Comune atta a stabilire la durata dell'iniziativa ed all'assimilazione dei predetti ambiti ad "attrezzature private di pubblico interesse".

ATTRIBUZIONE DEI VALORI

Preso come riferimento il Bollettino della CCIAA di Milano "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia" n. 40 del mese di marzo 2012.



ESTRATTO MAPPA GOOGLE CON EVIDENZIATA AREA OGGETTO DI STIMA

Giovanni Maffioletti
a r c h i t e t t o
tecnico del verde ed esperto in materia paesistico ambientale

Verificato lo stato degli immobili:

Gli immobili sono dislocati a "V" all'incrocio della via Pasubio e della via Luigi Cadorna; con il primo blocco disposto su due livelli con al suo interno gli uffici operativi e tecnici dell'azienda.

I restanti immobili invece, con esclusione di una piccola parte del vecchio impianto sulla via Pasubio disposto su due piani con il laboratorio al piano terra e la mensa al piano primo, sono edifici di un unico piano, funzionali alla lavorazione dei prodotti aziendali.

Verificate le caratteristiche costruttive:

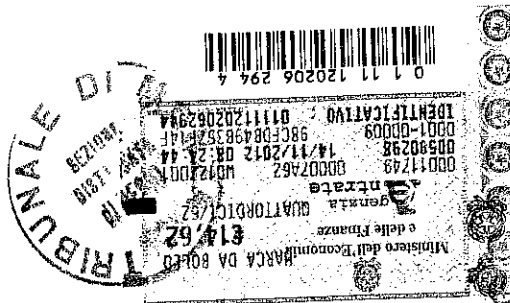
I primi stabili, costruiti a ridosso delle due arterie che collegavano, e collegano tuttora, la frazione di Cassina Amata (dove è ubicata attualmente l'azienda) a Paderno Dugnano, hanno una tipologia costruttiva classica del periodo.

Murature realizzate in mattoni pieni, prive di finitura ad intonaco, caratterizzano le superfici interne dell'edificio, sia nella zona cantinata che al primo piano nei locali con copertura a vista in legno. Il resto delle murature esterne sono, invece, completate con intonaco e pitturazione finale.

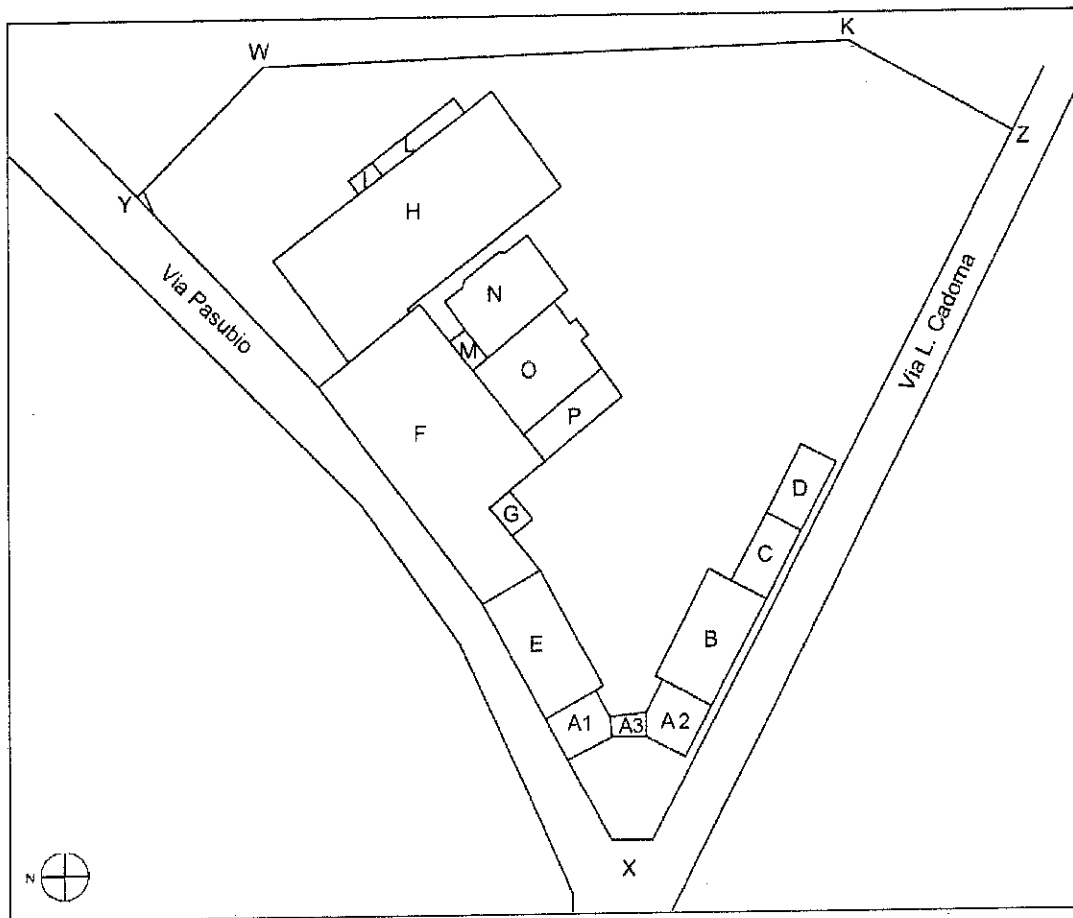
Solo l'edificio denominato "H", individuabile nella planimetria di seguito allegata, risulta essere del tipo "prefabbricato" con pilastri e capriate in C.A.P. (cemento armato precompresso).

Ad eccezione di piccolissime parti scoperte dell'area sistemata a verde con alberature imponenti (vecchi cedri e tigli), la porzione prevalente della superficie oggetto di stima risulta completamente pavimentata o asfaltata.

Per quanto concerne l'accessibilità del luogo per i mezzi pesanti, esiste la possibilità di accesso da via Pasubio con uscita senza manovra sulla via L. Cadorna.



Verificate le qualità di seguito elencate:



PLANIMETRIA PER CALCOLO DELLE SUPERFICI CON I CORPI DI FABBRICA IN EVIDENZA

1 SUPERFICIE DEL TERRENO DI PROPRIETA' (X-Y-W-K-Z)

La superficie rilevata dai documenti catastali forniti dalla proprietà è: $7.360+6+430+1.290 = \text{mq } 9.086$.

Dalle mappe particolari in scala 1:500, allegate al tipo mappale del 19/10/1994, in seguito a scansione e ridisegno a computer della planimetria, utilizzando un programma di misurazione dei punti X, Y, W, K, Z, la superficie dell'area risulta di mq 9.202,60.

Giovanni Maffioletti
architetto
tecnico del verde ed esperto in materia paesistico ambientale

2 TABELLA SUPERFICI DEI FABBRICATI ESISTENTI E CORRISPETTIVO VALORE IN €

	destinazione d'uso	altezza loc. in mt	superficie S.l.p. in mq	€/mq	valore in €	
FABBRICATO A:	piano interrato A	cantina	2,71	180,48	€ 250,00	€ 45.115,00
	piano terra A1	ufficio	3,98	79,19	€ 1.300,00	€ 102.947,00
	piano terra A2	ufficio	3,98	83,06	€ 1.300,00	€ 107.978,00
FABBRICATO B:	piano terra	ufficio	3,95	184,83	€ 1.400,00	€ 258.782,00
FABBRICATO C:	piano terra	ufficio	3,02	50,08	€ 1.400,00	€ 70.112,00
FABBRICATO D:	piano terra	tettoia	4,42	101,15	€ 350,00	€ 35.402,50
FABBRICATO E:	piano terra	laboratorio	4,30	187,86	€ 700,00	€ 131.502,00
FABBRICATO F:	piano terra	laboratorio	4,55	722,18	€ 750,00	€ 541.635,00
FABBRICATO G:	piano terra	locale	2,77	22,61	€ 350,00	€ 7.913,50
		compressori				
FABBRICATO H:	piano terra	laboratorio	6,48	774,00	€ 850,00	€ 657.900,00
FABBRICATO I:	piano terra	locale caldaia	3,81	14,70	€ 350,00	€ 5.145,00
FABBRICATO L:	piano terra	deposito	3,15	63,90	€ 400,00	€ 25.560,00
FABBRICATO M:	piano terra	locale caldaia	5,63	13,05	€ 350,00	€ 4.567,50
FABBRICATO N:	piano terra	laboratorio	4,67	181,65	€ 800,00	€ 108.990,00
FABBRICATO O+P:	piano terra	lab./spogli./dep.	3,76/2,70	307,28	€ 700,00	€ 215.096,00
TOT. PARZIALI				2866,00		€ 2.318.625,50
FABBRICATO A:	piano primo A1	deposito	3,35	79,19	€ 500,00	€ 39.595,00
	piano primo A2	deposito	3,35	83,06	€ 500,00	€ 41.530,00
	piano primo A3	deposito	3,35	19,95	€ 500,00	€ 9.975,00
FABBRICATO B:	piano primo	deposito	4,00	184,83	€ 500,00	€ 92.415,00
FABBRICATO E:	piano primo	deposito/mensa	3,80	187,86	€ 550,00	€ 103.323,00
TOT. PARZIALI				554,89		€ 286.838,00
VALORE COMPLESSIVO DEGLI STABILI						€ 2.605.463,50

3 VALORE DEDOTTO DALLA ULTERIORE POSSIBILITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

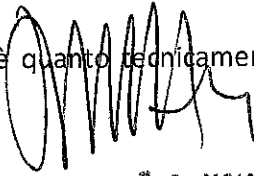
Dalle normative del P.R.G. vigente risulta una possibilità edificatoria pari a mq 1.150,00.

Considerato il costo medio della vendita di aree con destinazione produttiva pari a €/mq 200,00 se ne deduce un valore di € 230.000,00.

CONCLUSIONI

In conclusione, il valore della proprietà "SGUASSERO S.P.A. in liquidazione" risulta essere la somma del valore complessivo degli stabili (€ 2.605.463,50 dedotto al punto 2) e del valore dedotto dalla ulteriore possibilità edificatoria dell'area (€230.000,00 dedotto al punto 3) pari quindi a un valore totale finale di: **€ 2.835.463,50**

Questo è quanto tecnicamente posso rilevare, constatare e stimare in congruenza dell'incarico ricevuto.



28 NOV. 2012

TRIBUNALE DI MONZA
Sezione distaccata di DESIO

CRON 1360

L'anno 2012 il giorno del mese di Novembre davanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Sig. arch. Giovanni MAFFIOLETTI nato a Paderno Dugnano il 21.08.1950 residente a Paderno Dugnano in Via Roma 109, con studio a Paderno Dugnano in via Bruno Buozzi 10, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopra estesa perizia. Ammonito ai sensi della legge, lo stesso presta giuramento ripetendo la formula "GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Paderno Dugnano, il 28 NOV. 2012

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Nadia LORENZINI



Il tecnico
Arch. Giovanni Maffioletti

