Dott. Arch. Silverio Clerici
Domicilio fiscale: via A. Volta 43 – 21047 Saronno (VA)
Studio Professionale: via F. Petrarca 13 – 21040 Gerenzano (VA)
Domicilio professionale c/o Studio Arizzi vicolo Lambro 1 – 20900 Monza (MB)
Ordine degli Architetti di Varese n. 130
C.F.: CLR SVR 41L 051 441N
Tel. 02-94552048 – fax 02-99768338 – cell. 348-4499202
clerici.silverio@alice.it – silverio.clerici@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE MONZA

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

RELATIVA AGLI IMMOBILI CONFERITI DAL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI ALLA SOCIETA' "FARMACIE COMUNALI SESTO S.R.L." E AD UN IMMOBILE GIÀ DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ "FARMACIE COMUNALI SESTO S.R.L."

E COSÌ DENOMINATI:

MARCA DA BOLLO € 16,00

1 - FARMACIA n.1 "TRE STRADE" in viale Rimembranze 132

2 - FARMACIA n.2 "ISOLA DEL BOSCO" in via Tino Savi 54

3 - FARMACIA n.3 "TORRETTA" in via Magenta 121 angolo via Saint Denis 85

4 - FARMACIA n.4 " PARPAGLIONA" in via Achille Grandi 134

5 - FARMACIA n.5 "CENTRALE" in viale Fratelli Casiraghi 53

6 - FARMACIA n.6. " DELLE CORTI" in via Padre Ravasi

7 - FARMACIA n.7 "MARELLI". in via Ercole Marelli 79

8 - FARMACIA n.9 " RESTELLONE" in via G.Puccini angolo via A.Gramsci

9 - AMBULATORI MEDICI in via Costa angolo via Carlo Levi

10 - EX FARMACIA n.9 "RESTELLONE" in via Giacomo Puccini

---

11 - SEDE DELLA SOCIETÀ in via Giosuè Carducci 221

INDICE

1	RELAZIONE INTRODUTTIVA	Pag. 3
2	IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI	Pag. 4
3	RELAZIONE DI STIMA	Pag. 25
4	CONCLUSIONE	Pag. 27

ALLEGATI

- Allegato 1 – Farmacia 1 - Tre Strade
- Allegato 2 – Farmacia 2 - Isola del Bosco
- Allegato 3 – Farmacia 3 - Torretta
- Allegato 4 – Farmacia 4 - Parpaglione
- Allegato 5 – Farmacia 5 - Centrale
- Allegato 6 – Farmacia 6 - Delle Corti
- Allegato 7 – Farmacia 7 - Marelli
- Allegato 8 – Farmacia 9 - Restellone
- Allegato 9 – Ambulatori medici
- Allegato 10 – ex Farmacia 9 – Restellone
- Allegato 11 – Sede della Società

1. RELAZIONE INTRODUTTIVA

Il sottoscritto Dott. Arch. Silverio Clerici, nato a Saronno il 5 luglio 1941, iscritto all'ordine degli architetti di Varese al numero 130, professionalmente domiciliato presso lo studio Arizzi di Monza, vicolo Lambro 1, e con studio a Gerenzano in via Petrarca 13, ha ricevuto incarico dalla Presidente del Tribunale di Monza per la redazione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2343 c.c., di una perizia relativa a 10 immobili di proprietà del Comune di Sesto San Giovanni, trasferiti, con delibera di Consiglio Comunale in data 16/06/2014, alla" Azienda Speciale Farmacie Comunali di Sesto San Giovanni" poi trasformata in società "FARMACIE COMUNALI SESTO S.r.l." iscritta alla C.C.I.A.A. di Milano al numera REA MI 844385.

Nell'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha effettuato sopralluoghi e rilievi anche fotografici per accertarne le dimensioni, la posizione "commerciale" e la loro congruità con le schede catastali, tutti elementi documentali necessari per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

Gli immobili come riportato sul sottostante elenco sono stati contraddistinti con i numeri progressivi da **1** a **10** così come identificati anche nella perizia, redatta dal Direttore del settore Demanio e Patrimonio del Comune di Sesto San Giovanni, e allegata alla citata delibera di C.C. del 16/06/2014.

L'elenco comprende anche un immobile, contraddistinto con il numero **11**, denominato "Sede della Società "ubicato in via G. Carducci 221, la cui valutazione peritale non è richiesta dall'incarico conferitomi in quanto immobile già di proprietà della Società Farmacie Comunali Sesto srl giusto atto di vendita, in data 18/12/2003, tra il Comune e l'allora "Azienda Speciale Farmacie Comunali".

2. IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI

Per comodità di identificazione e di riferimento, come sopra detto, si riportano nella sottostante tabella, i dati significativi degli immobili elencati con i numeri progressivi da **1** a **11** che corrispondono anche al numero identificativo dei relativi allegati che catastalmente è fotograficamente meglio li illustrano.

1 - FARMACIA n.1 "TRE STRADE" in viale Rimembranze 132

2 - FARMACIA n.2 "ISOLA DEL BOSCO" in via Tino Savi 54

3 - FARMACIA n.3 "TORRETTA" in via Saint Denis 85 angolo via Magenta

4 - FARMACIA n.4 " PARPAGLIONA" in via Achille Grandi 134

5 - FARMACIA n.5 "CENTRALE" in viale Fratelli Casiraghi 53

6 - FARMACIA n.6. " DELLE CORTI" in via Padre Ravasi

7 - FARMACIA n.7 "MARELLI". in via Ercole Marelli 79

8 - FARMACIA n.9 " RESTELLONE" in via G.Puccini angolo via A.Gramsci

9 - AMBULATORI MEDICI in via Costa angolo via Carlo Levi

10 - EX FARMACIA n.9 "RESTELLONE" in via Giacomo Puccini

11 - SEDE DELLA SOCIETÀ in via Giosue' Carducci 221

1 FARMACIA n. 1 - TRE STRADE

VIALE RIMEMBRANZE 132 (**ALLEGATO 1**)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita immobiliare,denominata **Farmacia 1 – Tre Strade**, ubicata al piano terra dell'immobile di viale Rimembranze 132, e' catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 39 – Particella 47 sub 1 – Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq 46 – Rendita € 1.634,48.

L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale redatta dal Geom. Cartanese Cesare Alberto, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 09216.

Va precisato però che:

- Sulla " Visura per immobile" e' riportato come civico il numero 134 che corrisponde ad un ingresso carraio mentre quello del condominio, contiguo alla Farmacia, e' contraddistinto dal numero 132.
- Sulla citata Visura e' indicata una consistenza di mq. 46 quando in realtà l'unita commerciale, rilevata, e' di mq 70.

Dovrà quindi essere aggiornata la "Visura catastale"

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata, con un fronte di due vetrine sul viale Rimembranze, al piano terra di un condominio di 4 piani fuori terra, realizzato negli anni '60. Non è dotata di pertinenze quali cantine o box e risulta distributivamente composta da una parte destinata alla vendita, da un laboratorio delimitato da pareti mobili e da un piccolo retro che disimpegna un

servizio igienico che non risulta essere rispondente ai dettami dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il viale delle Rimembranze e' una via di transito veloce che collega Sesto a Milano, su cui si attestano realtà produttive, come comprovato dalla allegata ortofoto; realtà produttive che però, in corrispondenza della Farmacia, sono sostituite da complessi residenziali di notevole importanza principalmente sulla contigua via Fratelli di Dio.

E' quasi nulla la possibilità di parcamento di fronte al negozio dove però si attesta la fermata dell'autobus urbano.

Lo stato d'uso e di manutenzione dell'unita' è tale che consente di collocarla in una situazione di discreta appetibilità commerciale.

L'immobile, che è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l. "

2 FARMACIA n. 2 - ISOLA DEL BOSCO – VIA TINO SAVI , 40 (**ALLEGATO 2**)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

Il compendio immobiliare denominato **Farmacia 2 – Isola del Bosco** e' composto da:

- una unità commerciale, con retrostante deposito, ubicata al piano terreno dell'immobile di via Tino Savi 40, catastalmente identificata (allegato 2) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 22 – Particella 459 sub 701 – Categoria C/1 - Classe 8 - Consistenza mq 155 – Rendita € 4731,00.

  L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale redatta dal geom.Bassi Luigi iscritto all'albo Geometri della Provincia di Milano al n. 167.

  Va precisato però che sulla " Visura per immobile" e' indicata una consistenza di mq.155 quando in realtà l'unita commerciale, rilevata, e' di mq. 212. Dovrà quindi essere aggiornata la "Visura catastale"

- una unità immobiliare destinata a magazzino, ubicata al piano interrato e sottostante alla citata unità commerciale del piano terra, ed a questa precedentemente collegata da una scala ora chiusa. Questa unità e'catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni – Foglio 22 – Particella 459 sub 503 - Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza mq 124 – Rendita € 192,12.

  L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale redatta dal Geom. Cislaghi Mario, iscritto all'albo Geometri della Provincia di Milano al n. 5203.

Si ritiene opportuno segnalare che il deposito interrato e' raggiungibile anche attraverso lo stretto corsello dei box.

Va precisato però che sulla " Visura per immobile" e' indicata una consistenza di mq.124 quando in realtà l'unita, rilevata, è di mq. 135

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata al piano terra di un condominio di 5 piani posizionato in angolo tra le vie Tino Savi e Costa. Si presenta con un fronte di due vetrine sulla via Savi e di sette sulla via Costa di cui tre sotto il porticato. L'ingresso principale è sull'intersezione tra le due vie. La distribuzione interna, molto articolata, comprende un ufficio ricavato nello spazio di vendita in prossimità dell'ingresso, lo spazio di vendita, su cui si affaccia un piccolo laboratorio e l'antibagno di un servizio igienico utilizzabile anche da portatori di handicap e una ampia zona di deposito. Al piano interrato oltre ad una cantina di circa mq.7, si trova un deposito di notevole dimensione, raggiungibile dal corsello dei box, e una volta collegato da una scala interna con la sovrastante unità commerciale. La scala, tuttora esistente, potrebbe essere ripristinata rinunciando al sovrastante piccolo laboratorio.

L'unita' commerciale e' inserita in un ambito densamente popolato con una edilizia recente anche di buona qualità . Il tessuto circostante con la presenza anche di altri spazi commerciali e terziari connota tipicamente una zona della città che potremmo definire centrale.

Lo stato d'uso e di manutenzione risulta buona anche in considerazione dell'intervento di ristrutturazione effettuato negli anni 2006/2007, questo consente di collocare l'intero compendio in una situazione di buona appetibilità commerciale.

Il compendio immobiliare, che e' privo di Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l.".

3 Farmacia n. 3 - TORRETTA – VIA MAGENTA , 121 (ALLEGATO 3)

Ministero dell'Economia e delle Finanze MARCA DA BOLLO €16,00 SEDICI/00 Agenzia Entrate 00027165 000019C4 WD7RX001 01346956 20/07/2015 08:15:24 4578-00088 86AD9D98E5082CF8 IDENTIFICATIVO : 01150095547872 0 1 15 009554 787 2

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita' immobiliare denominata **Farmacia 3 – Torretta**, ubicata al piano terra dell'immobile di via Magenta 121 angolo via Saint Denis e' catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 17 – Particella 419 sub 2 – Categoria C/1 – Classe 9 - Consistenza mq 79 – Rendita € 2.807,05.

L' esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale redatta dal geom. Cartaginese Cesare Alberto iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Milano al n.09216.

Va precisato però che:

- Sulla " Visura per immobile" e' riportato come indirizzo: via Magenta n. 121. L'ingresso principale della Farmacia e' però sulla via Saint Denis al numero 85
- Sulla citata Visura e' pure indicata una consistenza di mq.79 quando in realtà l'unita commerciale, rilevata, e' di mq 105.

Dovrà quindi essere aggiornata la "Visura catastale" principalmente per la consistenza catastale

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata al piano terra di un condominio di 9 piani posizionato in angolo tra le vie Magenta e Saint Denis. Si presenta con un fronte di una vetrina e un ingresso sulla via Magenta e di quattro luci di vetrine sulla via Saint Denis di cui una costituisce il vero ingresso della Farmacia. Il fronte dell'edificio sulla via Saint Denis e arretrato rispetto alla

sede stradale e questo spazio, significativo per la qualificazione dell'immobile e' quello indicato come "cortile comune" sulla scheda catastale. La distribuzione interna, comprende un spazio di vendita è un retro destinato a laboratorio da cui si accede, con una scala, ad un disimpegno, collegato al vano scala e ascensore condominiale, su cui si attesta un altro "retro"aperto e la zona servizi igienici non certamente utilizzabile da portatori di handicap. Al piano interrato e' ubicata una piccola cantina di circa mq. 5.

L'unita' commerciale e' inserita in un ambito densamente popolato con una edilizia di discreta qualità anche se non di recente realizzazione . Il tessuto circostante che presenta anche altri spazi commerciali e' tipico delle zone semicentrali. Lo stato d'uso e di manutenzione risulta discreto salvo il caso del servizio igienico che andrebbe assolutamente adeguato alle normative vigenti. Quanto sopra pone il punto commerciale in una situazione di discreta appetibilità commerciale.

L'immobile, che è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l. "

4 Farmacia n. 4 - PARPAGLIONA – VIA A.GRANDI, 130/134 (ALLEGATO 4)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

Il compendio immobiliare denominato **Farmacia 4 – Parpagliona** e' composto da:

- una unità commerciale, ubicata al piano terreno dell'immobile di via Achille Grandi, 130, catastalmente identifica al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 34 – Particella 74 sub 7 – Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq 99 – Rendita € 6.811,20.

  L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato planimetricamente sulla scheda catastale, redatta dal Geom. Binello Vincenzo,iscritto all' albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 4864.

  Va comunque precisato che la " Visura per immobile" riporta una consistenza catastale di mq. 99 mentre la superficie dell'unita' commerciale rilevata e' di mq.112.

  Deve quindi essere aggiornato il dato di classamento della "Visura catastale"

- una unità immobiliare destinata a box, ubicato al secondo interrato, catastalmente identificata) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni – Foglio 34 – Particella 74 sub 182 - Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq 13 – Rendita € 119,60.

  L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato planimetricamente sulla scheda catastale redatta dal Geom. Cislaghi Mario, albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 5203

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata al piano terra di un condominio con un buon grado di finitura inserito in un contesto densamente popolato che si attesta sulla via Grandi che è una strada di forte scorrimento. Nelle immediate vicinanze della Farmacia vi e' un Supermercato alimentare dotato di un ampio parcheggio. La farmacia però non e' visibile dalla via Grandi essendo posizionata all'interno di un complesso immobiliare sotto un porticato che prospetta su un ampio spazio pubblico ben arredato. Tale spazio si attesta su una via perpendicolare alla Grandi, la via Volontari del Sangue, al di là della quale vi è il citato supermercato con il suo ampio parcheggio. L'ingresso, protetto dal porticato, immette in un vasto spazio di vendita al cui interno e' ricavato un piccolo laboratorio ubicato in prossimità di un servizio igienico dotato di antibagno. Completa il compendio immobiliare un box ubicato al secondo piano interrato.

L'unita' commerciale e' inserita, come già detto, in un ambito densamente popolato con una edilizia di discreta qualità anche se non di recente realizzazione e con la compresenza di diverse attività commerciali.

Lo stato d'uso e quello manutentivo sono buoni e pertanto si può dichiarare il punto commerciale di buona appetibilità anche se posizionato in una zona semi centrale.

Il compendio immobiliare, che è privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l.".

5 FARMACIA n. 5 – CENTRALE – VIALE CASIRAGHI, 53 (ALLEGATO 5)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita' immobiliare denominata **Farmacia 5 – Centrale**, ubicata al piano terra dell'immobile di viale Fratelli Casiraghi 53, e' catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 18 – Particella 216 sub 4 – Categoria C/1 – Classe 12 - Consistenza mq 127 – Rendita € 7.103,40.

Sono regolarmente accatastati su un'unica scheda l'unita' commerciale del piano terra, quella definita"seminterrato" e quella denominata "primo piano sotto strada"

L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato planimetricamente sulla scheda catastale redatta dal geom. Cartaginese Cesare Alberto , iscritto all'albo Geometri della Provincia di Milano al n.09216

Va solo evidenziato che il "Deposito" indicato sulla scheda catastale come "Piano Seminterrato h 240 cm" ha, come riportato sulla stessa scheda, una altezza di cm.100, il che lo rende non valutabile e a tutti gli effetti inutilizzabile, inoltre le pareti risultano prive di intonaco.

Tale ambiente e' la risulta di un solaio abbassato per portare il pavimento del negozio allo stesso livello.

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata al piano terra di un condominio con un buon grado di finitura inserito in un contesto centrale densamente popolato edile grande valore commerciale. La via Fratelli Casiraghi è ritenuta infatti la strada più "commerciale" di Sesto San Giovanni.

Distributivamente e per poter meglio stimare il valore del bene si è ritenuto utile distinguere i tre "ambienti" riportati sulla scheda catastale e precisamente:

1. PIANO TERRA – costituisce la superficie commerciale destinata alla vendita.L'affaccio sulla via Fratelli Casiraghi avviene con due vetrine di cui predisposta per l'ingresso. Il vasto spazio interno di circa mq 83 e' collegato con i piani interrati.
2. PIANO SEMINTERRATO - al termine della prima rampa di scale,sfruttando il dislivello esistente con un piano di solaio rialzato si trova un servizio igienico con antibagno la cui superficie è stata inserita in quella del piano terra. Sul pianerottolo di disimpegno e' possibile vedere il citato deposito alto cm.100 che altro non può essere che un minisgombero.
3. PRIMO PIANO SOTTOSTRADA - lo si raggiunge con la seconda rampa di scala ed è composto da due depositi e da un laboratorio disimpegnati da un ampio spazio.La superficie totale e' di circa mq. 73.

Lo stato d'uso e quello manutentivo sono buoni e pertanto si può dichiarare il punto commerciale di ottima appetibilità.

L'immobile, che risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l."

6 FARMACIA n. 6 – DELLE CORTI – VIA PADRE E. RAVASI, 44. (**ALLEGATO 6**)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita' immobiliare denominata **Farmacia 6 – Delle Corti** – ubicata al piano terra dell'immobile di via Padre Ernesto Ravasi, e' catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 23 – Particella 257sub 707 – Categoria C/1 – Classe 8 - Consistenza mq 132 – Rendita € 4.028,98

Va comunque precisato che la "Visura per immobile" riporta una consistenza catastale di mq. 132 mentre la superficie dell'unita'commerciale rilevata e' di mq. 165. Deve quindi essere aggiornato il dato di classamento della "Visura"

L'esito del sopralluogo all'immobile ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato sulla scheda catastale redatta dal geom. Cartaginese Cesare Alberto, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Milano al n.09216

2 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata al piano terra di un condominio con un buon grado di finitura inserito in un contesto centrale densamente popolato con la presenza di varie attività commerciali e anche di un piccolo supermercato. Nelle vicinanze della Farmacia si tiene anche un mercato settimanale molto frequentato.

La Farmacia si affaccia sulla via Padre Ravasi con quattro grandi vetrine che praticamente si specchiano su un parcheggio esistente sullo stesso lato della via.

Lo spazio interno, oltre alla "vendita", comprende un laboratorio un servizio igienico con antibagno e un piccolo spogliatoio.

Lo stato d'uso e quello manutentivo sono buoni e pertanto si può dichiarare il punto commerciale di ottima appetibilità commerciale anche per la sua posizione centrale.

L'immobile, che risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l.".

7 FARMACIA n. 7 – MARELLI – VIA ERCOLE MARELLI 79 (ALLEGATO 7)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita' immobiliare denominata **Farmacia 7 - Marelli**, ubicata al piano terra dell'immobile di via Ercole Marelli , e' catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 30 – Particella 82 sub 5 – Categoria C/1 – Classe 8 - Consistenza mq 112 – Rendita € 6.619,20.

L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato sulla scheda catastale redatta dal Geom. Binello Vincenzo, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Genova n.914.

Va comunque precisato che la " Visura per immobile" riporta una consistenza catastale di mq. 112 mentre la superficie dell'unita'commerciale rilevata e' di mq 169. Deve quindi essere aggiornato il dato di classamento della "Visura"

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale, ubicata al piano terra di un condominio con un buon grado di finitura, risulta inserita in un contesto di zona centrale densamente popolata con la presenza di varie attività commerciali e anche di un supermercato. .La Farmacia si affaccia su un viale alberato con tre grandi vetrine ed ha un lato di risvolto, su un porticato condominiale, con una vetrina e un ingresso di servizio. Lo spazio interno è funzionalmente diviso in spazio vendita, laboratorio/ magazzino, servizio igienico con antibagno.

Lo stato d'uso e quello manutentivo sono buoni e pertanto si può dichiarare il punto commerciale di ottima appetibilità commerciale anche per la sua posizione centrale. L'immobile, che risulta privo dell'Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e'utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l.".

8 FARMACIA n. 9 – RESTELLONE - VIA PUCCINI / VIA GRAMSCI (**ALLEGATO 8**)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

Il compendio immobiliare denominato **Farmacia 9 – Restellone** e' composto da:

- una unità commerciale, ubicata al piano terreno dell'immobile di via G. Puccini angolo via A. Gramsci, catastalmente identificata (allegato 8) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 8 – Particella 180 sub 701 – Categoria C/1 - Classe 10 - Consistenza mq 147 – Rendita € 6.073,53.

  L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale planimetricamente redatta dall'arch. Giovanni Fonti, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Monza Brianza al n.861

  Va comunque precisato che la " Visura per immobile" riporta una Consistenza catastale di mq. 147 mentre la superficie dell'unità commerciale rilevata e' di mq. 171. Deve quindi essere aggiornato il dato di classamento della "Visura"

- una unità immobiliare destinata a posto auto, ubicato al primo interrato dell'immobile di via Puccini angolo via Gramsci, catastalmente identificata (allegato 8) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni – Foglio 8 – Particella 180 sub 17 - Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq 14 – Rendita € 66,52.

  L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato sulla scheda catastale redatta dal geom. Davide Mandaglio, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Monza Brianza al n.1137.

- una unità immobiliare destinata a posto auto, ubicato al primo interrato dell'immobile di via Puccini angolo via Gramsci, catastalmente identificata (allegato 8) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni – Foglio 8 – Particella 180 sub 18 - Categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza mq 14 – Rendita € 66,52.

  L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale redatta dal geom. Davide Mandaglio, iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Monza Brianza al n.1137,

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale e' ubicata al piano terra di un condominio di recente costruzione posto in angolo tra le vie Puccini e Gramsci in posizione leggermente arretrata e rialzata rispetto alla strada. L'immobile con un un buon grado di finitura, dotato di impianto autonomo con raffreddamento estivo, risulta inserito in un contesto di zona semiperiferica ma densamente popolata con la presenza di altre attività commerciali, principalmente sulla via Puccini dove, fra l'altro, sotto un lungo porticato aveva sede, prima del trasferimento la stessa Farmacia 9.

Ora la Farmacia si affaccia sulla via Gramsci, via di grande passaggio interessata dai lavori della metropolitana, con tre vetrine sotto porticato e presenta un altro ingresso sul lato di risvolto, quello sulla via Puccini.

Lo spazio interno è funzionalmente distribuito in spazio di vendita, laboratorio/ magazzino, servizio igienico con antibagno.

Lo stato d'uso e quello manutentivo sono ottimi e pertanto si può dichiarare il punto commerciale di buona appetibilità commerciale.

L'immobile, che risulta privo dell' Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e'utilizzato dalla Società "Farmacie Comunali Sesto S.r.l.".

9 AMBULATORI MEDICI – VIA G.LEVI 27 / VIA G.COSTA.

(ALLEGATO 9)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita' immobiliare denominata AMBULATORI MEDICI ubicata al piano terra dell'immobile di via Gilberto Levi angolo via G.Costa, e' catastalmente identificata (allegato 9) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 22 – Particella 459 sub 704 – Categoria A/10 – Classe 2 - Consistenza vani 7 – Rendita € 2.566,79

L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato planimetricamente sulla scheda catastale redatta dal geometra Binello Vincenzo, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Genova n.914.

La superficie rilevata è di circa mq 176.

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' immobiliare "Ambulatori Medici" e' ubicata al piano terra di un condominio di 5 piani, con un discreto grado di finitura. Risulta posizionata sull'angolo sud/ovest dell'isolato delimitato dalle vie Savi, Fogagnolo, Levi e Costa, confinando a nord con un'altra proprietà comunale trasferita, la "Farmacia 2 – Isola del Bosco", attestata sulla via Tino Savi.

La Farmacia e gli Ambulatori costituiscono quindi un "unicum immobiliare" che sino alla attuale configurazione e' stato utilizzato, oltre che come Farmacia anche come deposito delle Farmacie Comunali, ufficio sportivo e informagiovani.

L'unicum nella sua attuale configurazione esterna vede due vetrine e l'ingresso della Farmacia sulla via Tino Savi con sette vetrine di risvolto sulla via Costa, di cui tre sotto porticato, e quindi, per gli Ambulatori, due vetrine

sempre sulla via Costa e sei vetrine oltre all'ingresso di risvolto sulla via Savi.

L'Unicum risulta inserito in un contesto di zona centrale densamente popolata con la presenza di altre attività commerciali e terziari.

Gli "Ambulatori medici", ancorché ricavati in un ampio spazio di tipo commerciale risultano internamente ben distribuiti con l'impiego di materiale di ottima qualità anche agli effetti dell'arredo.

Ne fa fede la documentazione fotografica dell'atrio di ingresso.

Lo spazio interno è funzionalmente distribuito in quattro ampi locali, un atrio di ingresso con reception e sala di attesa e due servizi igienici con antibagno.

Lo stato d'uso e quello manutentivo sono più che ottimi e pertanto, ai fini peritali, si può dichiarare che l'unita' immobiliare ha un buon grado di appetibilità commerciale.

L'immobile, privo di Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, e' utilizzato dalla Societa' " Farmacie Comunali Sesto srl "in quanto già a suo tempo locato alla Azienda Speciale Farmacie di Sesto San Giovanni.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
Agenzia Entrate
00027165 000019C4 W07RX001
01346960 20/07/2015 08:15:43
4578-00088 2512F9F85441FDEE
IDENTIFICATIVO : 01150095547837
0 1 15 009554 783 7

10 EX FARMACIA n.9 – RESTELLONE – VIA G. PUCCINI 60 (ALLEGATO 10)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

Il compendio immobiliare denominato EX FARMACIA 9 – Restellone - e' composto da:

- una unità commerciale, ubicata al piano terreno dell'immobile di via Giacomo Puccini 60 , catastalmente identificata (allegato 10) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 8 – Particella 102 sub 716 – Categoria C/1 - Classe 9 - Consistenza mq 85 – Rendita € 3.020,24

  L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto planimetricamente riportato sulla scheda catastale redatta dal geom. Mario Cislaghi, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Milano al n. 5203.

  Sulla scheda viene regolarmente riportata anche una piccola cantina di Pertinenza

  Va precisato però che sulla "Visura per immobile" e' indicata una consistenza di mq.85 quando in realtà l'unita' rilevata e' di circa mq. 95.

- una unità immobiliare destinata a magazzino, ubicato al primo interrato dello stesso immobile, catastalmente identificata (allegato 10) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni – Foglio 8 – Particella 102 sub 709 - Categoria C/2 – Classe 6 – Consistenza mq 96– Rendita € 287,56.

  L'esito del sopralluogo ha confermato la conformità edilizia dello stato dei luoghi con quanto riportato sulla scheda catastale, redatta dal geom. Mario Cislaghi, iscritto all'albo dei Geometri della provincia di Milano al n. 5203

Va precisato però che sulla " Visura per immobile" e' indicata una consistenza di mq. 96 quando in realtà l'unita' rilevata e' di circa mq.100.

2 – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unita' commerciale, ubicata al piano terra, e' parte di un edificio in linea, degli anni '60, posizionato sulla via Puccini con un lungo porticato, rialzato rispetto alla strada e al marciapiede. Sino al 2011 e' stata la sede della Farmacia 9 poi trasferitasi nella nuova sede all'intersezione delle vie Puccini e Gramsci.

E' inserita in una zona popolata ma semiperiferica con la presenza di altre attività commerciali lungo la via Puccini.

L'unita si affaccia sul citato porticato con tre vetrine, di cui una funge da ingresso. All'interno e' ricavato un piccolo servizio igienico

Lo stato d'uso e di manutenzione e' sufficiente. Qualora dovesse essere ridestinato all'uso commerciale dovranno essere adeguati gli impianti elettrici e ristrutturato il servizio igienico.

Completa il compendio immobiliare una piccola cantina e il deposito interrato di mq. 100 che però necessita di un intervento di pesante ristrutturazione in quanto e' veramente alto il suo stato di degrado come documentato fotograficamente. Il pavimento e' da sostituire totalmente e le pareti sono sicuramente da "bonificare".

Per quanto sopra e' possibile dichiarare che il compendio immobiliare ex Farmacia 9 – Restellone ha una appena sufficiente appetibilità commerciale.

Il compendio immobiliare, dotato di Attestato di Prestazione Energetica, ex ACE, dismesso come "farmacia" nel 2011, e' ora utilizzato dalla Fondazione WURMKOS, associazione no profit che vi svolge attività di laboratorio per artisti con e senza disagio psichico con progetti condivisi con scuole, comunità, comuni, famiglie e bambini.

11 SEDE DELLA SOCIETA" – VIA G. CARDUCCI 221 (ALLEGATO 11)

1 - DATI IDENTIFICATIVI

L'unita immobiliare,denominata nella presente perizia, SEDE DELLA SOCIETA' "FARMACIE COMUNALI SESTO S.R.L. , ubicata, al piano terra e primo dell'immobile di via G. Carducci, e' catastalmente identificata (vedi allegato 11) al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni - Foglio 29 – Particella 173 – Categoria D8 - Classe 9 – Rendita € 6.000,00 e risulta già intestata a FARMACIE COMUNALI SESTO S.R.L. - C.F 02547190963

La scheda catastale, redatta dal geom. Bassi Luigi iscrtto all'albo dei Geometri della provincia di Milano al n.1671 documenta quanto venduto dal Comune di Sesto San Giovanni alla allora "Azienda Speciale Farmacie Comunali"con atto Pubblico stipulato dal Segretario Generale Antonino Princiotta in data 18/12/2003 e registrato a Monza il 24/12/2003 al n. 2589 serie 1V

L'unita immobiliare, di due piani fuori terra, comprende al piano terra l'ingresso dalla via Carducci, il corpo scala per il primo piano e il capannone destinato a magazzino /deposito con soppalco, centrale termica, servizi igienici è un piccolo ufficio.

Al primo piano, sul fronte della via Carducci, sono ricavati sette uffici ed un servizio igienico

L'area su cui sorge il capannone e' distinta in Catasto Terreni al Foglio 29,mappale 173, ente urbano, are 5,70

La vendita venne fatta ed accettata per un prezzo di € 700.000 (euro settecentomila/00) pagati per 350.000 al 16/12/2003, per € 175.000 entro il 30/06/2004, e per € 175.000 entro il 31/12/2004.

3. RELAZIONE DI STIMA

L'incarico conferitomi e' relativo alla quantificazione del più probabile valore di mercato degli immobili trasferiti dal Comune di Sesto San Giovanni alla Società "Farmacie Comunali di Sesto S.r.l.".

Per la individuazione di tale valore, che si intende come il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita si e' ritenuto di adottare un criterio di stima di tipo comparativo basato sul raffronto fra i beni oggetto di stima e altri simili offerti sul mercato locale.

Si e poi confrontato il prezzo che verrebbe liberamente negoziato tra due ordinari soggetti sociali, il venditore e l'acquirente, nell'ipotesi di una vendita in clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale, con i valori espressi semestralmente dall'Agenzia del Territorio inerenti le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI.

Si è ritenuto infatti attendibile il parametro di riferimento medio tra i due valori tenendo conto della situazione edilizia, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie, delle superfici e del fatto che gli immobili, eccetto la ex Farmacia 9, sono utilizzati in proprio.

Per la determinazione del valore di mercato, anche in relazione dello stato attuale della congiuntura economica, si sono effettuate indagini presso intermediari specializzati e studi notarili locali.

Le indagini si sono poi spinte alla individuazione di un plausibile valore di appetibilità commerciale, ottima, buona, discreta e sufficiente, in riferimento alla posizione centrale, semicentrale e semiperiferica della città.

I valori così individuati, attribuendo percentuali di deduzione ad ogni salto di "appetibilità", sono risultati:

- ZONA CENTRALE con OTTIMA appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.800,00
  Piano interrato Deposito. €/mq. 900,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia 5 - Centrale
  la Farmacia 6 – Delle Corti
  la Farmacia 7 - Marelli

- ZONA CENTRALE con BUONA appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.600,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia 2 – Isola del Bosco
  gli Ambulatori Medici di via Carlo Levi

- ZONA SEMICENTRALE con BUONA appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.500,00
  Piano interrato box. €/cad. 20.000,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia 4 - Parpagliona

- ZONA SEMICENTRALE con DISCRETA appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.350,00
  Piano interrato Cantina €/cad. 3.000,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia 3 – Torretta

- ZONA SEMIPERIFERICA con BUONA appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.400,00
  Piano interrato Posti auto €/mq. 15.000,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia 9 - Restellone

- ZONA SEMIPERIFERICA con DISCRETA appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.300,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia 1 – Tre Strade

- ZONA SEMIPERIFERICA con SUFFICIENTE appetibilità commerciale
  Piano terra Negozio. €/mq. 1.200,00
  Piano interrato Deposito €/mq. 300.00 molto ammalorato
  Piano interrato Cantina. €/cad. 2.000,00
  Rientrano in questa situazione: la Farmacia ex 9 - Restellone-Centrale

4. CONCLUSIONE

Il raffronto con quanto espresso dall'OMI che fissa:

- per le zone centrali di Sesto San Giovanni (Rondo', Marelli, Stazione) un valore dei negozi compreso tra i 1.700 e i 2.400 €/mq e quello dei magazzini tra gli 800 e i 900 €/mq;
- per le zone periferiche (Cascina Gatti, Pelucca) un valore dei negozi tra i 1.100 e i 1.600 €/ mq e per i magazzini tra i 600 e i 750 €/ mq.;

consente di ritenere come applicabile quanto desunto dall'indagine del citato valore di mercato.

Per quanto esposto, fatta ogni altra considerazione di perizia e pratica, si esprime il valore di mercato dei beni periziati, cosi come meglio specificati nella sotto allegata tabella, in **€ 2.388.250,00** (euro duemilionitrecentoottantottomiladuecentocinquanta/00).

A tale importo si deve aggiungere, quale completamento del cespite patrimoniale della Società, il valore della sede di via G. Carducci che comprende, gli uffici e il deposito centrale delle Farmacie; valore che si e' ritenuto di mantenere corrispondente al prezzo di acquisto del bene dal Comune di Sesto san Giovanni in data 18/12/2003 e precisamente di € 700.00,00 (euro settecentomila/00).

Ritenendo di aver svolto diligentemente è completamente l'incarico ricevuto, rassegno la presente perizia, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Monza, li 16 luglio 2015

In fede

Dott. Arch. Silverio Clerici

*La presente perizia e' composta da **27 pagine, 1 tabella riepilogativa allegata alla perizia** e da un **fascicolo di 11 allegati***

Riepilogo dei dati identificativi degli immobili oggetto della presente perizia e attribuzione dei relativi valori di stima

N.	Denominazione	Indirizzo	Destinazione	Fg	Mapp	Sub	Cat	CL	Consistenza catastale	Superficie rilevata	Valore unitario di stima	Valore di stima
1	Farmacia 1 Tre Strade	Viale Rimembranze 132	Negozio	39	47	1	C1	9	46	70	€ 1.300,00	€ 91.000,00
2	Farmacia 2 Isola del Bosco	Via Tino Savi 54	Negozio	22	459	701	C1	8	155	212	€ 1.600,00	€ 339.200,00
			Cantina							7	a corpo	€ 4.000,00
			Magazzino			503	C2	2	124	135	€ 800,00	€ 108.000,00
3	Farmacia 3 Torretta	Via Magenta 121	Negozio	17	419	2	C1	9	79	105	€ 1.350,00	€ 141.750,00
			Cantina							4	a corpo	€ 3.000,00
4	Farmacia 4 Parpagliona	Via Achille Grandi	Negozio	34	74	7	C1	9	99	112	€ 1.500,00	€ 168.000,00
			Box			182	C6	4	13	13	a corpo	€ 20.000,00
5	Farmacia 5 Centrale	Viale Fratelli Casiraghi	Negozio	18	216	4	C1	12	127	83	€ 1.800,00	€ 149.400,00
			Magazzino							73	€ 900,00	€ 65.700,00
6	Farmacia 6 Delle Corti	Via Padre Ravasi	Negozio	23	257	707	C1	8	132	165	€ 1.800,00	€ 297.000,00
7	Farmacia 7 Marelli	Via Ercole Marelli	Negozio	30	82	5	C1	8	112	169	€ 1.800,00	€ 304.200,00
8	Farmacia 9 Restellone	Via G. Puccini angolo via Gramsci	Negozio	8	180	701	C1	10	147	171	€ 1.400,00	€ 239.400,00
			Posto auto			17	C6	4	14	14	a corpo	€ 15.000,00
			Posto auto			18	C6	4	14	14	a corpo	€ 15.000,00
9	Ambulatori medici	Via Costa angolo via Carlo Levi	Negozio	22	459	704	A10	2	7 vani	176	€ 1.600,00	€ 281.600,00
10	ex Farmacia 9 Restellone	Via Giacomo Puccini	Negozio	8	102	716	C1	9	85	95	€ 1.200,00	€ 114.000,00
			Cantina							3	a corpo	€ 2.000,00
			Magazzino			709	C2	6	96	100	€ 300,00	€ 30.000,00
												€ 2.388.250,00

Sede Società	Via G. Carducci 221	Magazzino	29	173	-	D8	-	-	515	Da atto di compravendita	€ 700.000,00
		Soppalco							82		
		Uffici							200		

TRIBUNALE DI MONZA

Cron .....2575.....

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00027165 000019C4 W07RX001
01346962 20/07/2015 08:15:52
4578-00088 70EF814EE1769038
IDENTIFICATIVO : 01150095547815
0 1 15 009554 781 5

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno 2015 e questo giorno **21** del mese di **Luglio** nella Cancelleria del Tribunale di Monza.
Avanti il Sottoscritto Cancelliere e' personalmente comparso il Sig. Clerici Silverio nato a Saronno il 05/07/4, residente a Saronno in via Bernardino Luini 23, professionalmente domiciliato a Monza presso lo studio Arizzi in vicolo Lambro 1, il quale presenta la relazione che precede e chiede di asseverarla con giuramento. Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole: " **Giuro di aver bene fedelmente adempito le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità ".**
Letto, confermato e sottoscritto

Il Funzionario Giudiziario

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franca Luciana FOLINO GALLO

N.B. L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della Perizia asseverata con il giuramento di cui sopra