AZIENDA SPECIALE
CONCOREZZESE - A.SPE.CON
Prot. N. 331/A
Ricevuto il 16-06-2026

MARTINI ASSOCIATI
arch. Giancarlo Martini e arch. Luca Martini
studio tecnico di progettazione
urbanistica e architettonica

PERIZIA TECNICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' ATTENDIBILE VALORE DI MERCATO DI UN'UNITA' IMMOBILIARE COMMERCIALE UBICATA IN CONCOREZZO (MB)

* * * * *

Committente:

- **A.SPE.CON s.r.l., Azienda Speciale Concorezzese**, con sede in Concorezzo (MB), via Sergio De Giorgi n° 2/4, Codice Fiscale e Partita Iva 02385940966.

Premessa

La perizia che segue ha lo scopo di formulare il più attendibile valore di mercato di una unità immobiliare a uso commerciale, ubicata in Concorezzo (MB), via XXV Aprile n° 25.

Il sottoscritto arch. Giancarlo Martini, iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori, della provincia di Monza e della Brianza al n° 586, con studio professionale in Agrate Brianza via Madonnina n° 14, dopo aver ricevuto e accettato l'incarico, si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, compiere i rilievi, espletare le indagini del caso e quanto altro ritenuto necessario per formulare il più attendibile giudizio di stima.

PARTE PRIMA

Incarico, identificazione del bene immobile oggetto di stima, estremi edificatori

1.1 - Incarico

L'incarico di che trattasi è stato conferito al sottoscritto, dalla società committente, come sopra indicata giuridicamente e fiscalmente, al fine di determinare il più attendibile valore di mercato del bene immobile come di seguito verrà meglio identificato e descritto.

La richiesta di determinazione del valore immobiliare è data dalla volontà della società incaricante di conoscerne il reale valore al fine di un eventuale dismissione del bene.

1.2 - Dati censuari relativi all'unità immobiliare oggetto di perizia

Tabella dati e riferimenti catastali (rif. allegati n° 1 – 2 e 3)

- Catasto Fabbricati – Comune di Concorezzo.

Foglio: 11, particella 243, subalterno 5, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 98 mq, Rendita € 1.923,29 – via Libertà n° 9 Piani S1 e T (ingresso effettivo via XXV Aprile n° 25).

- Coerenze

Il negozio a piano terra risulta coerenziato in senso orario a partire da nord come di seguito: enti comuni e passaggi comuni, vano scala comune, negozio al subalterno 6, portico comune e negozio al subalterno 4.

Il deposito a piano interrato risulta coerenziato in senso orario a partire da nord come di seguito: autorimessa al subalterno 63, vano scala comune, cantine ai subalterni 31 – 34 e 36, intercapedine con al di là terrapieno, scala di collegamento piano terra piano cantina in comune con deposito al subalterno 4 e autorimessa al subalterno 64.

Intestazione Catastale

AZIENDA SPECIALE CONCOREZZESE, con sede in Concorezzo (MB), Via De Giorgi n° 2, Codice Fiscale 02385940966.

1.3 - Identificazione e descrizione del bene

- **Descrizione dello stato dei luoghi**

Unità immobiliare commerciale ubicata a piano terra di un compendio immobiliare, denominato "I Portici", Condominio "Le Azalee", a destinazione mista, commerciale a

piano terra, residenziale ai piani 1°, 2°, 3° e 4°, con spazi di pertinenza al servizio delle unità commerciali e residenziali al piano interrato.
L'immobile è sito in via XXV Aprile n° 25 a Concorezzo (MB), zona centrale del territorio comunale.
L'unità immobiliare è composta da un vano principale, un locale posteriore a uso retro negozio, un locale a uso servizio igienico disimpegnato da un anti-bagno, oltre a un vano pertinenziale al piano interrato.
L'accesso all'unità principale è diretto da spazio a pubblico, antistante via XXV Aprile, in parte definito a parcheggio e in parte a verde di quartiere.
L'accesso al vano pertinenziale, posto al piano cantina, avviene direttamente dal locale principale di piano terra, tramite scala con collegamento diretto interno, comune con l'unità commerciale confinante a ovest, che collega l'unità di piano primo a un vano di distribuzione al piano interrato, anch'esso comune all'unità commerciale confinante a ovest, da cui si può accedere al vano pertinenziale di piano interrato.
La zona commerciale a piano terra ha un'altezza interna pari a metri 3,30 nella zona prettamente commerciale anteriore, pari a metri 3,20 nella zona di retro negozio, in quanto vi è un pavimento rialzato con sottostante impianto di raccolta acque, pari a metri 3,35 nella zona servizi.
La zona pertinenziale a piano cantina ha un'altezza interna unica pari a metri 2,90.
L'unità immobiliare nel suo complesso si presenta in uno stato manutentivo consono all'utilizzo, considerato il periodo di costruzione fine anni '80 del secolo scorso, oltre a quanto verificato e constatato in loco.
L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, così come l'acqua calda sanitaria.
La caldaia da 24 kw è posta nel locale ripostiglio.
Si ritiene che gli impianti siano tutti a norma di legge, anche se sarà necessario verificare le relative certificazioni.
I serramenti esterni sono in alluminio, i vetri sono del tipo antisfondamento.
L'unità è classificata in classe energetica "G".

- **Condizioni di utilizzo**

Attualmente l'unità è data in locazione.
Il locatore, pur avendo la disponibilità completa dell'unità immobiliare, piano terra e piano cantina, utilizza esclusivamente il piano terra.
L'attività in essere consiste in attività di lavanderia a gettoni.

1.4 - Estremi edificatori

- Concessione Edilizia n° 136/87 del 22 dicembre 1987;
- Varianti alla Concessione Edilizia n° 136/87 del 30 giugno 1988, del 30 marzo 1989 e del 3 ottobre 1989;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 142/2019 del 10 luglio 2019.

PARTE SECONDA

Criterio di stima e valutazione

2.1 - Criterio di stima adottato

Qualunque stima di beni immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi e/o esigenze soggettive, che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.
Per determinare il più attendibile valore di mercato, si è fatto riferimento all'analisi comparata dei dati di mercato verificabili da trattazioni commerciali degli ultimi periodi, oltre ai valori medi determinati dalla Camera di Commercio e ai valori medi determinati

dall'Agenzia delle Entrate, riferiti a unità immobiliari localizzati nell'area di stima e aventi identica funzione.
Oltre all'analisi di cui sopra, si è proceduto a un ulteriore verifica tecnica, che può influire sulla determinazione del valore unitario, analizzando lo stato generale dell'immobile in cui l'unita è collocata e la localizzazione rispetto al contesto urbano di riferimento.
Al dato medio unitario così determinato viene applicato un ulteriore coefficiente di riduzione e/o incremento in relazione alla funzione dei singoli spazi analizzati.

2.2 - Valore medio unitario

Fatte le considerazioni sopra riportate, riferite alla metodologia di stima adottata, stima sommaria, si è determinato, come il più attendibile valore unitario di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima, un valore pari a €/mq 2.100,00 (Euro metro quadro duemilaecento/00).

PARTE TERZA

3.1 - Determinazioni delle superfici

Le superfici della parte a piano terra, riferite allo spazio commerciale e della parte pertinenziale a piano cantina, sono state riscontrate e determinate a fronte di puntuale rilievo eseguito in loco.
Per la determinazione delle superfici, al fine di individuare il più attendibile valore commerciale del bene immobiliare, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata dalla somma di tutte le superfici delle parti componenti l'unità immobiliare, al lordo delle pareti sia interne che esterne.
Con riferimento alle singole funzioni in alcuni casi verranno applicati coefficienti di riduzione.

- Superficie commerciale determinata a rilievo mq 90,00
- Indice di comparazione 1
- Mq commerciali determinati: 90,00 x 1 = mq 90,00
- Superficie cantina determinata a rilievo mq 91,00
- Indice di comparazione 0,50
- Mq commerciali determinati: 91,00 x 0,50 = mq 45,50
- Totale superficie commerciale mq 90,00 + mq 45,50 = mq 135,50

PARTE Quarta

4.1 - Valutazione

Fatte le considerazioni sopra esposte, sia sulle modalità di procedura di stima sommaria, che sulla determinazione delle superfici, procedo, con formula matematica, alla determinazione del più attendibile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di perizia come di seguito:

- Valore commerciale medio unitario determinato: **€/mq 2.100,00**
- Superficie commerciale, ragguagliata, di riferimento: **mq 135,50**
- Valore commerciale totale determinato: mq 135,50 x €/mq 2.100,00 = **€ 284.550,00** (Euro duecentottantaquattromilaecinquecentocinquanta/00).

PARTE Quinta

5.1 – Osservazioni tecniche

L'unità nel suo complesso risulta conforme alle situazioni rappresentate nelle Pratiche Edilizie richiamate con la sola esclusione del Piano Cantina, non rappresentato nella SCIA n° 142/2019, ove si riscontra nella zona a confine con la scala comune dell'edificio un incremento della superficie di circa 1 mq.
La scheda catastale, presente nella documentazione trasmessa, non rappresenta correttamente la distribuzione interna così come rilevata e come riscontrata nella SCIA

n° 142/2019, in quanto mancante della corretta distribuzione interna e della riscontrata variante dimensionale al piano cantina.
Infine, si segnala che la scheda non risulta rasterizzabile dagli archivi catastali in quanto individuata come "planimetria non rilasciabile, planimetria non trovata".

5.2 – Conclusioni

La relazione di cui sopra, è stata redatta a compimento dell'incarico affidatomi, dalla A.SPE.CON., Azienda Speciale Concorezzese, per la redazione di una perizia estimativa tendente a determinare il più attendibile valore di mercato riferito all'unità immobiliare commerciale descritta in relazione, al capitolo ***1.3 "Identificazione e descrizione del bene"***.
Ricordo che il valore determinato, come più attendibile valore di mercato alla data odierna, deve intendersi riferito alla condizione attuale del bene, sono da escludersi eventuali lavori di adeguamento e/o ripristino in caso di rilascio dell'unità da parte del conduttore.
Il valore come sopra indicato è da considerarsi, in termini tecnici, il più probabile valore di mercato, con l'indicazione che un'oscillazione in più o in meno nell'ordine del 5% deve considerarsi accettabile.
Quanto sopra, viene espresso in forma tecnica, nell'ambito delle competenze professionali facenti capo al sottoscritto e dallo stesso viene ritenuto esaustivo dell'incarico conferitogli.

In fede,

arch. Giancarlo Martini

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MONZA E DELLA BRIANZA
GIANCARLO MARTINI ARCHITETTO 586

Agrate Brianza, 16 giugno 2026

Allegati:

all. 1 - Visura catastale
all. 2 – Estratto di mappa catastale
all. 3 – Planimetria catastale
all. 4 – Tavole di rilievo
all. 5 – Ortofoto – Google Maps

all. 1 - Visura catastale

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data 12/06/2026
Ora 11:07:18
Numero Pratica. T147673/2026
Pag 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/06/2026

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/06/2026
Dati identificativi: Comune di **CONCOREZZO (C952) (MI)**
Foglio 11 Particella 243 Subalterno 5
Classamento:
Rendita: Euro 1.923,29
Rendita: Lire 3.724.000
Categoria C/1^, Classe 4, Consistenza 98 m²

Indirizzo: VIA DELLA LIBERTA n. 9 Piano S1 1
Ultimo atto di aggiornamento: CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999)

Dati identificativi

Comune di **CONCOREZZO (C952) (MI)**
Foglio 11 Particella 243 Subalterno 5
Partita: 1005225

COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 26600/1989)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CONCOREZZO (C952) (MI)**
Foglio 11 Particella 243

Indirizzo

VIA DELLA LIBERTA n. 9 Piano S1 1

COSTITUZIONE in atti dal 10/09/1990 (n. 26600/1989)

Dati di classamento

Rendita: Euro 1.923,29
Rendita: Lire 3.724.000
Categoria C/1^, Classe 4, Consistenza 98 m²

CLASSAMENTO AUTOMATICO del 31/12/1989 in atti dal 14/09/1990 (n. 999999)

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

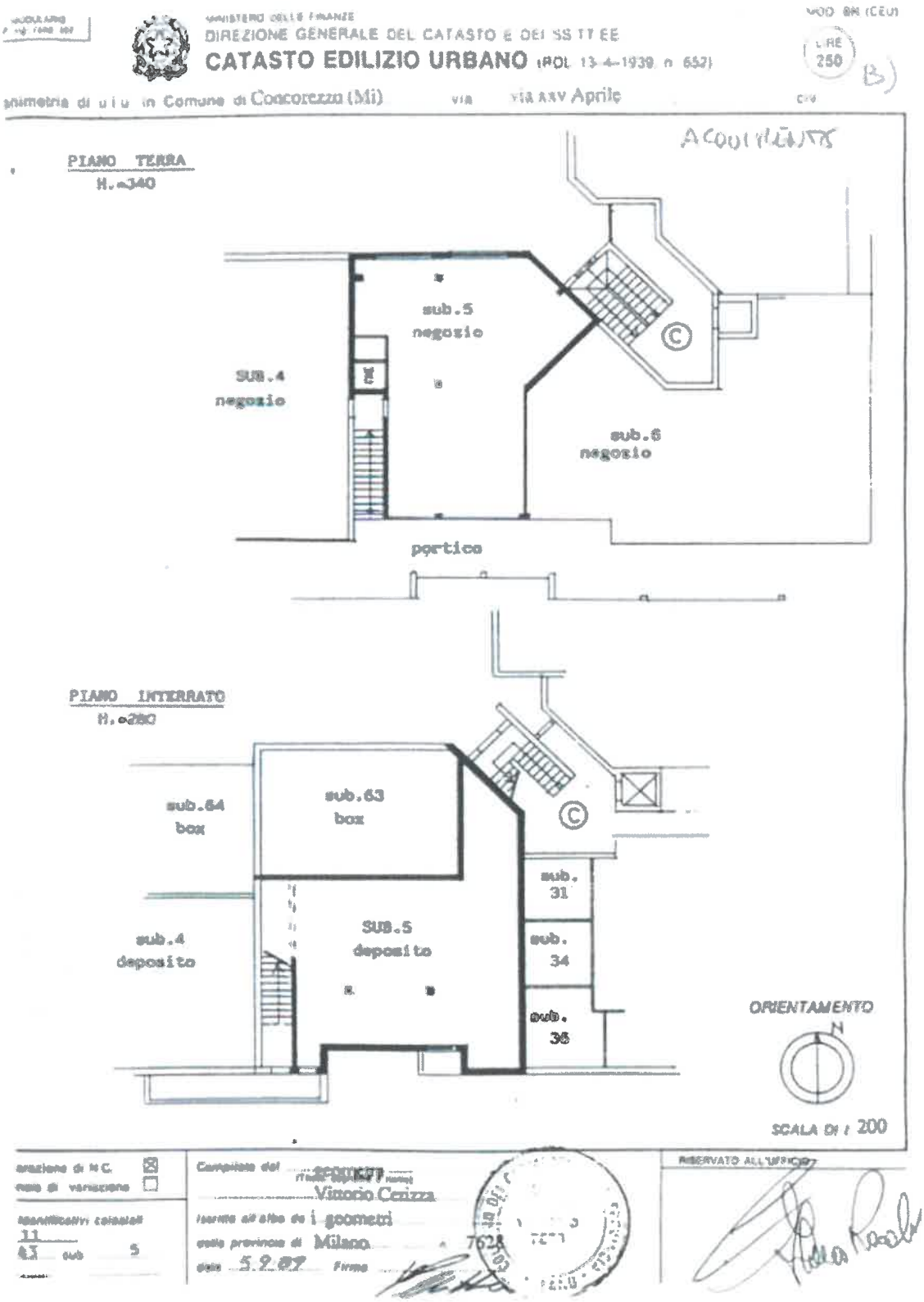
1. AZIENDA SPECIALE CONCOREZZESE (CF 02385940966)
sede in CONCOREZZO (MB)
Diritto di Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 04/04/2011 Pubblico ufficiale MENDICINO GIUSEPPE SEGRET Sede CONCOREZZO (MI) Repertorio n. 2251 COMPRAVENDITA Trascrizione n. 24540.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 15/04/2011

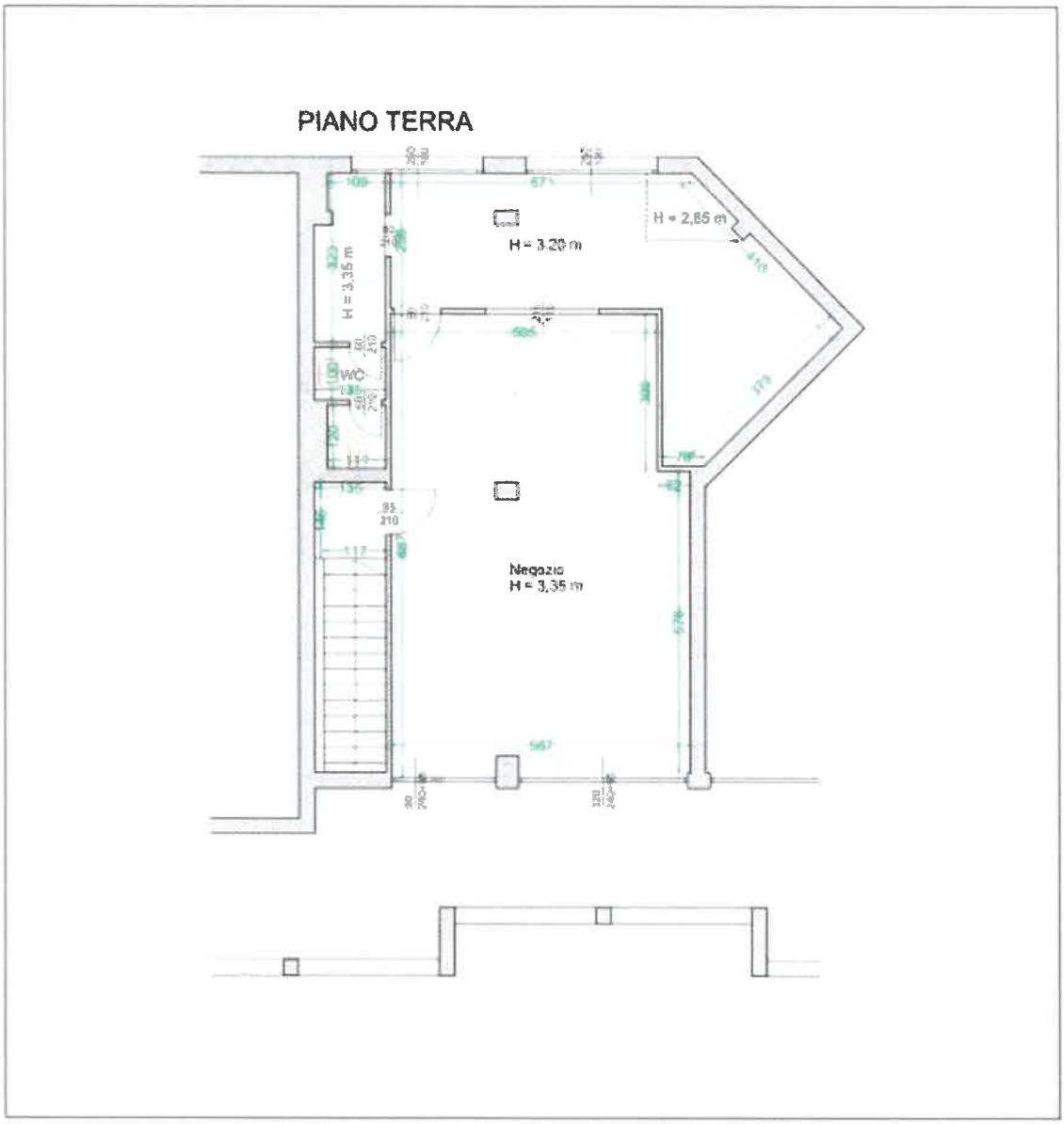
all. 2 – Estratto di mappa catastale foglio 11 particella 243



all. 3 – Planimetria catastale



all. 4 – Tavole di rilievo



committente
Azienda Speciale Concorrezese - ASPECON
via Sergio de Giorgi n. 2/4 - 20863 Concorezzo(MB)

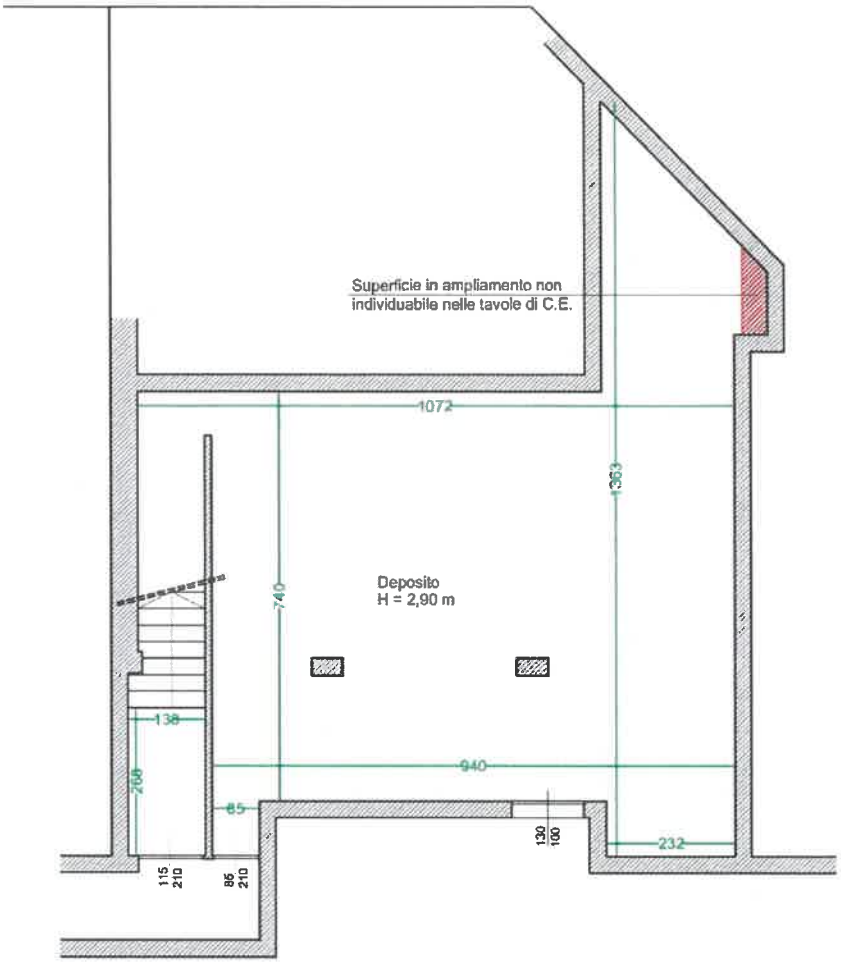
arch. giancarlo martini
arch. luca martini
studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica
via Madonnina n. 14
20864 Agrate Brianza - MB -
t. 0396771585 - f. 0392914302
info@martiniassociati.com

tavola 1
progetto: Unità Immobiliare Commerciale
via XXV Aprile n. 25 - 20863 Concorezzo (MB)
scala 1:100
titolo: PIANTA PIANO TERRA
Stato di fatto
data giugno 2026
archivio: L:\Disegni\2026-055_ASPECON_2026-06-10_Rilievo.dwg
disegnato da: AP

Pratica interna 2026/055 - ASPECON - Azienda Speciale Concorrezese - via XXV Aprile n. 25 - 20863 Concorezzo (MB)

La proprieta' artistica e' protetta a norma dell'art. 1 e seguenti del D. L. 17 nov. 1925 n° 1950 sul diritto d'autore - riproduzione vietata

PIANO INTERRATO



committente: Azienda Speciale Concorrezese - ASPECON via Sergio de Giorgi n. 2/4 - 20863 Concorezzo(MB)		arch. giancarlo martini arch. luca martini studio tecnico di progettazione architettonica e urbanistica via Madonnina n. 14 20864 Agrate Brianza –MB– t. 0396771585 – f. 0392914302 info@martiniassociati.com
tavola: 2	progetto: Unità Immobiliare Commerciale via XXV Aprile n. 25 - 20863 Concorezzo (MB)	
scala: 1:100 data: giugno 2026	titolo: PIANTA PIANO CANTINA Stato di fatto	
archivio: L/Disegni/2026-055_ASPECON_2026-06-10_Rilievo.dwg	disegnato da: AP	

Pratica interna 2026/055 – ASPECON – Azienda Speciale Concorrezese – via XXV Aprile n. 25 – 20863 Concorezzo (MB)

La proprieta' artistica e' protetta a norma dell'art. 1 e seguenti del D. L. 17 nov. 1925 n° 1950 sul diritto d'autore – riproduzione vietata

all. 5 – Ortofoto – Google Maps

