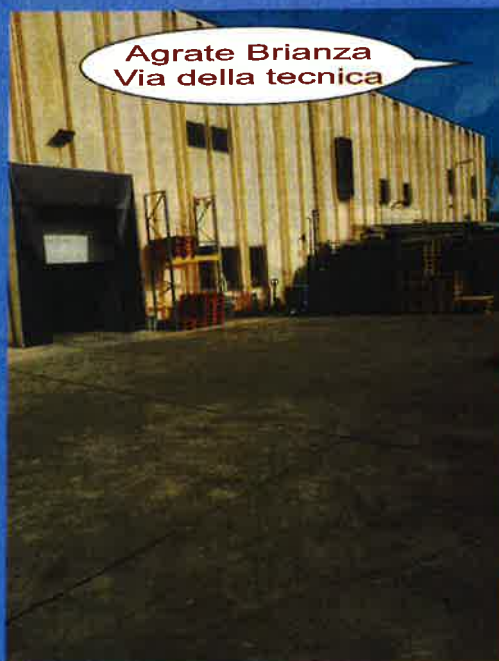


Vincenzo De Sena
Ingegnere

SERIST SRL



Agrate Brianza
Via della tecnica



Agrate Brianza
Via Cardano



Quartu S. Elena via Sa Serrixedda 7

20865- Usmate (MB)
Via Stazione, 32
Tel.: (039) 672356
Fax: (039) 8942011
v.desena@virgilio.it

Stima immobiliare

RELAZIONE PERITALE

Il sottoscritto ing. Vincenzo De Sena residente in Usmate alla via Stazione n.32, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Monza e Brianza con il n.A158 nonché iscritto nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Monza, è stato incaricato dal Prof. Valter Zocchi Amministratore unico della società SERIST S.r.L. con sede in Cinisello Balsamo alla via Guido Gozzano n.14- P.Iva:09671780964 di effettuare la stima dei beni immobili siti in Agrate Brianza(MB).

Accettato l'incarico, il sottoscritto si è recato in sito per visionare i beni oggetto di stima della presente relazione.

Beni in AGRATE BRIANZA -MB-

Via della Tecnica n.6 e Via dell'Artigianato n.25

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Su di un lotto di circa 3600 mq. è stato edificato un ampio edificio industriale composto da un piano terra ed un piano primo, più precisamente:

- A.** Capannone industriale identificato al NCEU, fg.47, mapp.15, sub.1 è adibito a centro di cottura e centrale termica al piano terra e al piano primo ad uffici amministrativi, locali spogliatoio, servizi, sala corsi professionali, locale mensa e locali tecnici; esternamente vi sono ampi spazi adibiti a manovre carico/scarico, bussola lavaggi, bussola uscita pasti.

Il piano terra e primo piano sono collegati da scala interna.

Il capannone è utilizzato dalla SERIST proprietaria dello stesso.

- B.** Capannone industriale identificato al NCEU, fg.47, mapp.15, sub.2 è adibito a deposito e celle frigorifere al piano terra e al piano primo ad uffici e locali per riposo.

Il piano terra e primo piano sono collegati da scala interna.

Il capannone di proprietà SERIST è concesso in locazione alla società [REDACTED] S.p.A.

L'intero complesso industriale (compreso l'area esterna) è così identificato nel NCEU del comune di Agrate Brianza:

Foglio 47-mapp.15-sub.1-Cat.D/8-R.c. €.14.672,00

Foglio 47-mapp.15-sub.2-Cat.D/8-R.c. €.5.594,00

Coerenze da Nord: mapp.46 di altra proprietà, ad est via della Meccanica, a Sud via della Tecnica, ad ovest mapp.16 di altra proprietà.

L'intero immobile sviluppa le seguenti superfici:

Piano terra mq.1610 circa

Piano primo: uffici, servizi, spogliatoi: mq.440 circa

locali tecnici mq.210 circa

Area esterna mq.1900 circa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Agrate Brianza è un comune italiano di 15 598 abitanti della provincia di Monza e della Brianza. Attualmente il comune è formato dall'unificazione (anno 1868) dei territori di Agrate e di Omate. Fa parte del territorio del Vimeratese.

Agrate è considerata uno dei poli industriali-artigianali più importanti della zona soprattutto grazie ai pregevoli collegamenti viari con il capoluogo.

Agrate si trova sul nodo che unisce la Tangenziale Est di Milano, l'autostrada A4 Torino-Trieste (la *Serenissima*) e la Tangenziale Est Esterna Milanese.

Le zone limitrofe sono principalmente delle aree industriali e artigianali.

La zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria.

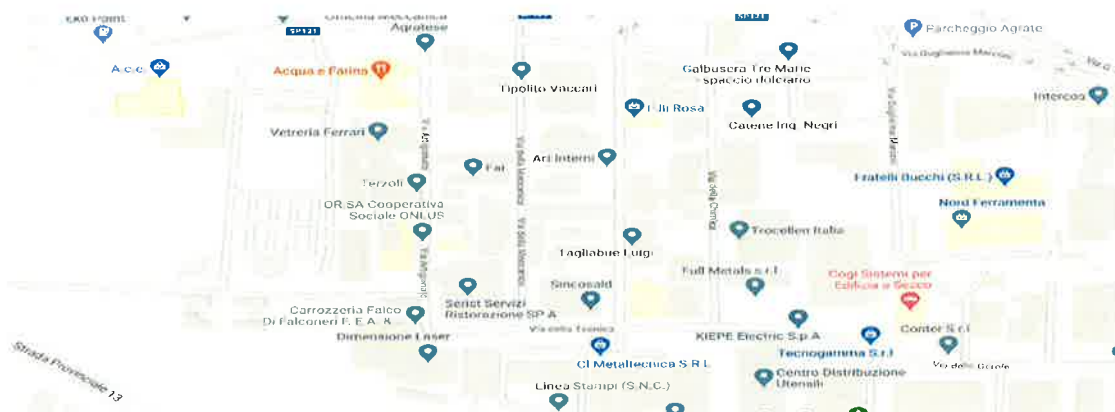


figura 1: inquadramento territoriale



figura 2: vista dall'alto

L'area esterna è completamente recintata con muretto in calcestruzzo e sovrastante inferriata.

L'accesso carraio e pedonale sono su via della Tecnica e via dell'Artigianato.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili sono utilizzati dalla ditta SERIST (**fg.47-mapp.15 sub.1**) e dalla **██████████** S.p.A. (**fg.47-mapp.15-sub.2**) con contratto di locazione stipulato il 1/1/2017 rinnovabile per altri sei (allegato alla presente relazione).

4. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato oggetto di numerose licenze o concessioni edilizie nell'arco di circa 40 anni:

- concessione edilizia n.14/82 del 31.05.1983 e successive varianti del 5.7.1985 e 21.03.1986;
- concessione edilizia n.166/96 del 6.11.1996 e successiva variante del 19.12.1996 n.17607 prot.
- Agibilità rilasciata il 19.12.1996 n.17933 di prot.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla società SERIST in forza dell'atto stipulato dal Notaio Salvini il 15.12.1999 rep.125419/17704, registrato a Milano atti pubblici il 2.12.1999 nn.33199 (**immobile sub.1**) e dell'atto stipulato dal Notaio Ajello il 13.04.2007, rep.498811/75801, reg. a Milano il 23.04.2007 al n.5777 (**immobile sub.2**).

Caratteristiche descrittive dei Corpi A e B (Capannone Industriale)

Struttura: la struttura è di tipo prefabbricato in c.a. precompresso, le tamponature/divisioni interne con blocchi di c.a. intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in ferro con vetro doppi.

Pavimentazione interna: La pavimentazione dei capannoni è in ceramica, uffici e servizi in ceramica, linoleum e legno

Impianto ELETTRICO: Tipo a vista e sottotraccia con una tensione di 220/380 Volt.

Impianto riscaldamento: con caldaia alimentata a metano e aeratori e ventilconvettori negli uffici

Impianto raffrescamento: pompa di calore

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore industriale/artigianale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono stati effettuati collaudi statici, di integrità statica delle strutture portanti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezzari a disposizione e l'osservatorio immobiliare della agenzia delle entrate;
- le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni fornite dalla proprietà sono state assunte come veritiere.

6.2. Valutazioni delle superfici

ID	Descrizione	Piano	Superficie mq.	Coeff. correttivo	Sup. Comm.	Val. unit.	Val. Complessivo in €.
A-B							
	Capannone industriale	T	1610	1	1610	€ 750,00	1.207.500,00
	Uffici/servizi Locali	1	450	1,5	675	€ 750,00	506.250,00
	tecnic	1	210	0,5	105	€ 750,00	78.750,00
	Area esterna	T	1900	0,10	190	€ 750,00	142.500,00
TOTALE							€.1.935.000,00
Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.							
							-€.483.750,00
Prezzo base dell'immobile							€. 1.451.000,00

Allegati:

1. atti di provenienza; contratto locazione; estratto di mappa; visura catastale; schede catastali; rilievo fotografico; OMI; CCIA.

Beni in AGRATE BRIANZA -MB-

Via Girolamo Cardano

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Trattasi di una porzione immobiliare con annesso deposito al piano S1 sita nel Centro direzionale Colleoni di Agrate Brianza, edificio Dialettica 5, ad uso ristorante/mensa in un edificio di 2 piani fuori terra ed un piano interrato; n.1 deposito adibito a celle frigo al piano S1 e n.3 posti auto al piano PS1.

Due parole sul **Centro Direzionale Colleoni**

Localizzato nel Comune di **Agrate Brianza**, in prossimità della tangenziale Est, il **Centro Direzionale Colleoni** garantisce rapidi collegamenti con la città di Milano e gli aeroporti di Linate, Malpensa, Bergamo, Verona.

La vicinanza dei mezzi pubblici e uno speciale servizio navetta gestito dal Centro consentono di raggiungere le stazioni della metropolitana di Cologno Nord (linea 2) e San Donato Milanese (linea 3). La grande funzionalità, la presenza di **oltre 200 aziende** con più di 2.000 addetti, la completezza dei servizi e la facile raggiungibilità, fanno del Centro Direzionale Colleoni uno dei poli di sviluppo più interessanti per il Terziario Avanzato dell'area milanese. **Il Centro è dotato di molteplici servizi** quali edicola, bar tabacchi, sportello bancario (Banca Popolare di Lodi), agenzia viaggi, copisteria, ristoranti, pizzeria, self-service, hotel, salone di bellezza e parrucchiere, centro estetico, lavanderia, parcheggi sotterranei ed esterni, servizio taxi, elisuperficie occasionale che consente il collegamento con gli aeroporti di Linate, Malpensa, Orio al Serio, Villafranca Verona e possibili destinazioni per esigenze private.

Al piano 1 è posta la mensa (fornisce più di 600 pasti al giorno), al piano interrato un locale deposito con celle frigo e n.3 posti auto.

L'intero complesso è così identificato nel NCEU del comune di Agrate Brianza: — — — — —

Mensa: Foglio 31-mapp.16-sub.54-Cat.D/8-R.c. €.11.996,00

Deposito: Foglio 31-mapp.16-Sub.142-Cat.C/2-Cl.4-Cons. 55 mq.-Sup. Cat. 61 mq.-R.c. €.85,22

Posti auto:

Foglio 31-mapp-16-Sub.94-Cat.C/6-Cl.4-Cons.16 mq.-Sup. Cat.16 mq.-R.c. €.44,62

Foglio 31-mapp-16-Sub.98-Cat.C/6-Cl.4-Cons.16 mq.-Sup. Cat.16 mq.-R.c. €.44,62

Foglio 31-mapp-16-Sub.99-Cat.C/6-Cl.4-Cons.16 mq.-Sup. Cat.16 mq.-R.c. €.44,62

L'intero immobile sviluppa le seguenti superfici:

Mensa piano1: mq.1090+ deposito Piano S1 mq. 70 circa

Deposito al PS1(sub.142): mq.60 circa

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Agrate Brianza è un comune italiano di 15 598 abitanti della provincia di Monza e della Brianza. Attualmente il comune è formato dall'unificazione (anno 1868) dei territori di Agrate e di Omate. Fa parte del territorio del Vimercatese.

Agrate è considerata uno dei poli industriali-artigianali più importanti della zona soprattutto grazie ai pregevoli collegamenti viari con il capoluogo.

Agrate si trova sul nodo che unisce la Tangenziale Est di Milano, l'autostrada A4 Torino-Trieste (la *Serenissima*) e la Tangenziale Est Esterna Milanese.

Le zone limitrofe sono principalmente delle aree utilizzate a terziario avanzato.

La zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria.



figura 1: inquadramento territoriale



figura 2: vista dall'alto

L'accesso è da via Girolamo Cardano.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili sono utilizzati dalla ditta SERIST per mensa e ristorante.

4. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato oggetto della seguente concessione edilizia:

- concessione edilizia n.180/89 del 31.01.1990 e successiva variante del 24.2.1994.
- Agibilità rilasciata il 17.10.1994 n.11202 di prot.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla società SERIST con atto del Notaio Paleari del 21.07.2008 rep.69715/23017, registrato a Monza 1 il 28.07.2008 n.12791, trascritto a Milano 2 il 31/07/2008 nn.102987/58156.

Caratteristiche descrittive del Corpo A (Mensa)

Struttura: la struttura è di tipo misto c.a. e pilastri in ferro

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in ferro con vetri doppi.

Pavimentazione La pavimentazione della mensa è in ceramica

interna:

Impianto ELETTRICO: Tipo a vista e sottotraccia con una tensione di 220/380 Volt.

Impianto riscaldamento con caldaia alimentata a metano e radiatori in ghisa

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore industriale/artigianale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita. Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni

nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l'OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d'accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono stati effettuati collaudi statici, di integrità statica delle strutture portanti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezzari a disposizione e l'osservatorio immobiliare della agenzia delle entrate;
- le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni fornite dalla proprietà sono state assunte come veritiere.

6.2. Valutazioni delle superfici

<i>ID</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie mq.</i>	<i>Coeff. correttivo</i>	<i>Sup. Comm.</i>	<i>Val. unit.</i>	<i>Val. Complessivo in €.</i>
A							
	Mensa	1	1090	1	1090	€.1200,00	1.308.000,00
	Deposito annesso	S1	70	0,5	35	€ 1200,00	42.000,00

Serist s.r.l. – immobili in Agrate Brianza-Quartu S.Elena

Deposito	S1	60	0,5	30	€ 1200,00	36.000,00
Posti auto	S1	n.3		A corpo cadauno	€15.000	45.000,00
TOTALE						1.431.000,00
Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.						
						-€. 357.750,00
Prezzo base dell'immobile						€1.075.000,00

Allegati: atti di provenienza; agibilità; visura catastale; schede catastali; rilievo fotografico; OMI; CCIA

Beni in QUARTU S. ELENA(CA)

Via Sa Serrixedda n.7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA:

Su di un lotto di circa 830 mq. circa, interamente recintato è stato edificato un edificio industriale composto da un piano terra ed un piano primo, più precisamente:

A. Capannone industriale identificato al NCEU, fg.1, mapp.1182 è adibito a centro di cottura al piano terra e al piano primo da celle frigo, servizi, spogliatoi, ufficio, deposito prodotti.

Il piano terra e primo piano sono collegati da due scale interne ed esterne in metallo.

Il capannone è utilizzato dalla SERIST proprietaria dello stesso.

L'intero complesso industriale (compreso l'area esterna) è così identificato nel NCEU del comune di Quartu S. Elena:

Foglio 1-mapp.1142- Cat.D/1-R.c. €2.420,00

L'intero immobile sviluppa le seguenti superfici:

Piano terra: centro cottura mq.290 circa

Piano primo: servizi, celle, ecc: mq.240 circa

Area esterna mq.440 circa

CLASSE ENERGETICA: G

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Quartu Sant'Elena è un comune italiano di 70 343 abitanti della città metropolitana di Cagliari in Sardegna. È il terzo comune della regione per popolazione dopo Cagliari e Sassari e il secondo tra i diciassette che compongono la città metropolitana cagliaritano. La città di Quartu Sant'Elena sorge sulla parte meridionale della pianura del Campidano. Nel lato est della città si trova però il massiccio montuoso dei Sette Fratelli, ricoperto da boschi, dai cui alberi viene ricavato il sughero, ed è habitat naturale di cervi, aquile reali e cinghiali.

Le zone limitrofe sono principalmente delle aree industriali e artigianali.

La zona è provvista di tutti servizi di urbanizzazione primaria.



figura 1: inquadramento territoriale

L'area esterna è completamente recintata con muretto in calcestruzzo e sovrastante pannello orso-grill.

L'accesso carraio e pedonale è dalla via Sa Serrixedda.

3. STATO DI POSSESSO

Attualmente gli immobili sono utilizzati dalla ditta SERIST.

4. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile è stato costruito in forza dei seguenti atti:

- Provvedimento unico n.22 del 6/5/2013;
- Elaborati progettuali allegati alla DUAAP;
- Dichiarazione di agibilità relativa alla DUAAP 1721; Prov.Unico n.22/13;
- Sono state riscontrate delle incongruenze tra prospetti e piante; alcune varianti sono esistenti delle due piante ma omesse nei prospetti e viceversa.

Tali incongruenze e/o difformità si ritengono errori materiali del progettista che non costituiscono aumento di volumetria e quindi devono essere sanate.

5. ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti alla società SERIST in forza dell'atto stipulato dal Notaio Galdiero il 18.06.2018 rep.51129/32235

Nell'atto è riportata la seguente dicitura:

“l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.”

Caratteristiche descrittive dei Corpi A e B (Capannone Industriale)

Struttura: la struttura è di tipo prefabbricato in c.a. precompresso, le tamponature/divisioni interne con blocchi di c.a. intonacati e tinteggiati.

Infissi esterni: Gli infissi esterni sono in pvc con vetro doppi.

Infissi interni Porte antincendio con maniglione antipanico.

Pavimentazione interna: La pavimentazione del capannone così come servizi, spogliatoi è in ceramica.

Impianto elettrico: Tipo a vista e sottotraccia con una tensione di 220/380 Volt.

Impianto raffrescamento: eseguita solo predisposizione

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione.

6. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

6.1. Criterio di Stima

Al fine di stimare il valore di mercato di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “comparativo” in quanto è adottabile mediante un’osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. È necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore industriale/artigianale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto, occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell’eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell’economia.

Il tutto aggravato anche dall’incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU-TARI-TASI) e dall’attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell’esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull’orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da decenni nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili fonti di informazione a disposizione ovvero:

- I prezzi vendita desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- Gli asking price relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in internet
- Le principali quotazioni di mercato quali l’OMI e la CCIA

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- I prezzi sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi d’accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione;
- Gli asking price sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti.
- Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con peso ed una attendibilità inferiore.

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- non sono stati effettuati collaudi statici, di integrità statica delle strutture portanti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati attinti dal mercato immobiliare, sulla base di rilevazioni dirette, utilizzando i principali prezzari a disposizione e l'osservatorio immobiliare della agenzia delle entrate;
- le certificazioni urbanistiche, catastali, di provenienza e le altre documentazioni fornite dalla proprietà sono state assunte come veritiere.

6.2. Valutazioni delle superfici

ID	Descrizione	Piano	Superficie mq.	Coeff. correttivo	Sup. Comm.	Val. unit.	Val. Complessivo in €.
A	Capannone industriale	T	290	1	290	€ 700,00	203.000,00
	Servizi,celle	1	240	1,5	240	€ 700,00	168.000,00
	Area esterna	T	440	0,10	44	€ 700,00	30.800,00
TOTALE							€.401.800,00
	Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.						- €.100.450,00
Prezzo base dell'immobile							€. 301.000,00

Allegati:atti di provenienza;visura catastale;schede catastali;rilievo fotografico;OMI

Usmate, 24 febbraio 2020

il perito

Ing. Vincenzo De Sena

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE

VERBALE DI GIURAMENTO

CRON. _____

In data _____ nella Cancelleria del Giudice di Pace Monza, avanti al Sottoscritto Direttore Amministrativo/Funziionario è comparso personalmente il Signor De Sena Vincenzo Nato a Nola (NA) il 05/09/1948, residente in Usmate Velate prov. MB in via Stazione n.32 iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della provincia di Monza e della Brianza al n.A158 il quale esibisce la relazione che precede da lui effettuata in data e chiede di poterla asseverare con giuramento ai sensi di legge.

Ammonito ai sensi della'art.483 c.p.c. il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:" Giuro di aver bene fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Dichiarante

Il Funziionario

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

ALLEGATO

AGRATE BRIANZA VIA DELLA TECNICA

STUDIO NOTAI ALFONSO
SALVINI - 20139
20122 MILANO - VIA S. PIETRO 11
TEL. 02/5740111 - 02/5740112

CESSIONE DI AZIENDA

Le sottoscritte parti:

- [redacted], domiciliata per la carica in Agrate Brianza,

[redacted], quale amministratore unico e legale rappresentante [redacted]

[redacted] con sede in Agrate Brianza,

[redacted] col capitale sociale di Lire 20.000.000.=, iscritta presso il Tribunale di Monza

[redacted] nel registro delle società commerciali

[redacted] munita per statuto di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione società venditrice, e

- [redacted], domiciliato per la carica in Milano,

[redacted] quale amministratore unico e legale rappresentante della [redacted]

[redacted] col capitale sociale di Lire 20.000.000.=, iscritta presso il Tribunale di [redacted]

[redacted] nel registro delle società commerciali [redacted] munito per

statuto di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione;

società acquirente,

con il presente atto

CONVENGONO QUANTO SEGUE:

1) La società [redacted] sede in [redacted] come sopra rappresentata,

[redacted] vende

alla [redacted] con sede in [redacted] che, tramite il suo legale rappresentante, accetta ed acquista,

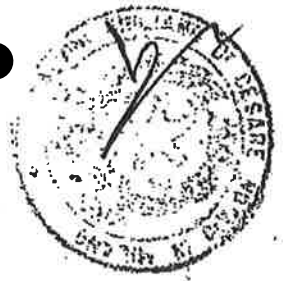
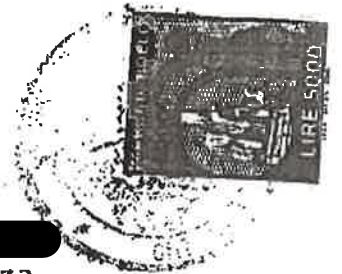
nominativamente

l'azienda esercente il servizio di ristorazione, gestita con proprio personale, in Comune di Agrate Brianza, via della Tecnica n. 6, comprensivo dell'immobile adibito a self-service, composto da capannone ad uso laboratorio, deposito self-service, centrale termica e WC al piano terreno, locali ad uso uffici e servizio al primo piano, con annessa area pertinenziale ad uso cortile.

L'immobile è distinto nel N.C.E.U. di Agrate Brianza in dipendenza della scheda di variazione per fusione presentata all'U.T.E. di Milano il 18 giugno 1985 al n. 34173 alla partita 534, come segue:

Foglio 47 (quarantasette)

mappali 15 e 47 (quindici e quarantasette) - via della Meccanica - p. T e 1.



Richiesta voltura
di
[redacted]
n. 272696
del 5 giugno 1990

Coerenze:

a nord : mappale 46 del foglio 47;
ad est : via della Meccanica;
a sud : via della Tecnica;
ad ovest : mappali 44 e 43 del foglio 47.

L'accesso si ha dalla via della Tecnica e dalla via della Meccanica.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

La società venditrice, ai fini dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 dichiara che l'immobile qui venduto venne edificato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Agrate Brianza in data 31 maggio 1983 - Pratica Edilizia n. 14/82 - e successive varianti in data 5 luglio 1985 e in data 21 marzo 1986 e dichiara altresì che a detto fabbricato, dichiarato agibile il 21 marzo 1986, non vennero apportate, successivamente alla fine dei lavori, modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi.

2) La cessione comprende altresì il marchio "Catering Service" e tutte le attrezzature, gli impianti e gli automezzi di cui all'elenco che si allega al presente atto sotto "A".

Sono escluse dalla cessione tutte le passività presenti e future, nonché i crediti e debiti con il personale dipendente, che rimarranno rispettivamente a carico ed a favore della società cedente.

3) L'azienda viene ceduta per il prezzo complessivo di Lire 1.350.000.000.= (unmiliardotrecentocinquantamiloni) imputato:

- per Lire 700.000.000 (settecentomiloni) all'immobile;

- per Lire 500.000.000 (cinquecentomiloni) complessivamente ai macchinari, attrezzature ed autoveicoli di cui all'elenco come sopra allegato sotto "A";

- per Lire 150.000.000 (centocinquantamiloni) all'avviamento ed al marchio "Catering Service".

Detto prezzo viene pagato come segue:

a) Lire 300.000.000.= (trecentomiloni) vengono accolte dalla società venditrice alla società acquirente, che accetta di pagarle, quale attuale residuo dell'apertura di credito concessa dal Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde di Milano alla società venditrice con atto in data 5 giugno 1989 n. 21380/3176 di repertorio dott. Gianluigi Lanfranchi (reg.to a Milano - Atti Pubblici - il 16 giugno 1989 al n. 10526 vol. 250) garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 4 giugno 1989

ai n.ri 46435/8749);

- b) Lire 450.000.000.= (quattrocentocinquantamilion) sono state prima d'ora pagate dalla società acquirente alla società venditrice;
- c) Lire 350.000.000.= (trecentocinquantamilion) verranno pagate dalla società acquirente alla società venditrice entro il 31 marzo 1991;
- d) Lire 250.000.000.= (duecentocinquantamilion) verranno pagate dalla società acquirente alla società venditrice entro il 31 marzo 1992.

La società venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

A garanzia del pagamento delle quote di prezzo dilazionate pari a complessive Lire 600.000.000 (seicentomilion), la società acquirente consegna alla società venditrice, che la ritira, lettera della Banca Cassa di Risparmio delle PP.LL. - Filiale di Arcore in data odierna, contenente la fideiussione concessa dalla Banca stessa a favore della società venditrice, per pari importo.

4) La società venditrice garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità dei beni costituenti l'azienda qui venduta, alla stessa pervenuti con atto in data 23 luglio 1986 n. 6423 di repertorio dott. Riccardo Cocchetti Almasio di Busto Arsizio (reg.to a Busto Arsizio il 12 agosto 1986 al n. 2406 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 1° agosto 1986 ai n.ri 56004/40783); ne garantisce inoltre la libertà da pesi, vincoli, sequestri, pegni, pignoramenti ed oneri di sorta, eccezion fatta per l'ipoteca sopra citata gravante sull'immobile qui ceduto a garanzia del debito accollato in conto prezzo.

5) I beni sopra descritti sono venduti ed acquistati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessioni e pertinenze, fissi ed infissi, oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie.

6) La società venditrice si obbliga per cinque anni da oggi a non svolgere nella provincia di Milano, neppure a mezzo di interposta persona, attività in concorrenza a quella dell'azienda qui ceduta.

7) La società venditrice garantisce che l'attività dell'azienda qui ceduta è svolta in ottemperanza alle vigenti normative con tutte le autorizzazioni e le licenze richieste per legge di cui all'elenco qui allegato sotto "B".

Presta fin da ora ogni più ampio assenso a che le suddette licenze ed autorizzazioni vengano volturate



alla società acquirente e si obbliga ad esperire tutte le pratiche necessarie perchè la società acquirente possa continuare l'attività dell'azienda qui ceduta.

8) Proprietà, possesso e godimento dell'azienda ceduta si intendono trasferiti nella società acquirente con oggi e da oggi in avanti sono a suo rispettivo favore e carico i redditi e gli utili, nonché i pesi, gli oneri ed i tributi di qualsiasi specie afferenti l'esercizio dell'azienda.

La società acquirente si impegna pertanto ad assumere con effetto dal giorno 2 aprile 1990 il personale addetto all'esercizio dell'azienda di cui all'elenco qui allegato sotto "C".

Detto personale verrà licenziato dalla società venditrice per consentire il passaggio immediato e diretto in capo alla società acquirente.

9) La società venditrice si obbliga a consegnare al notaio che autenticcherà le sottoscrizioni del presente atto, la dichiarazione prevista dall'art. 18 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 per l'applicazione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.

10) Imposte e spese del presente atto, sue annessi e conseguenti sono a carico della società acquirente, ad eccezione dell'I.N.V.I.M. che rimane a carico della società venditrice, come per legge.

F.to Graziana Assirelli

F.to Giorgi Giancarlo

N. 75182 REP.

Certifico io sottoscritto dott. GIULIANO SALVINI, Notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile di Milano, vere ed autentiche le sovra apposte firme dei signori:

- [redacted]
[redacted], impiegata, quale amministratore unico e legale rappresentante della [redacted]

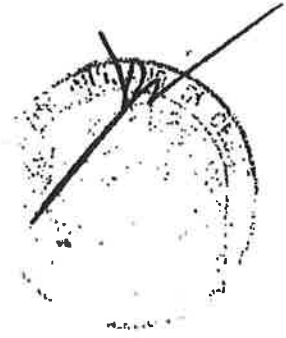
[redacted] col capitale sociale di Lire 20.000.000.=-, iscritta presso il Tribunale di Monza [redacted] del registro delle società commerciali, munita per statuto di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione.

- [redacted] domiciliato per la carica in Milano, via [redacted] quale amministratore unico e legale rappresentante della [redacted]

[redacted] col capitale sociale di Li-

re 20.000.000.=, iscritta presso il Tribunale di Milano ai [redacted] del registro delle società commerciali, munito per statuto di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione; della cui personale identità e qualifica io notaio sono certo i quali hanno firmato in mia presenza, previa rinuncia, d'accordo fra loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi.
Milano, trenta marzo millenovecentonovanta.
F.to GIULIANO SALVINI, Notaio

ALLEGATO "A" AL N. 75182 DI REPERTORIO



Porzione U.N.I.S.A.



Studio Notarile
Dr. Alfonso Ajello
Dr. Pietro Sormani
Notai
Via Cordusio 2
20123 Milano
Telefono 02723071

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

di porzione immobiliare in Comune di Agrate Brianza (MI), via dell'Artigianato n. 25 (ora 27), da parte della società [redacted] alla società "SERIST - SERVIZI RISTORAZIONE S.P.A.",

per il prezzo di Euro 394.566,00 oltre I.V.A.

Tra le sottoscritte parti contraenti:

PARTE VENDITRICE :

- [redacted] in Agrate Brianza

che interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

con sede legale [redacted] capitale sociale Euro 115.000,00 interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione e codice fiscale: [redacted]

a quanto infra autorizzato in forza dei poteri allo stesso conferiti dal vigente Statuto Sociale;

PARTE ACQUIRENTE :

- [redacted] nato a Paderno Dugnano (MI) [redacted] domiciliato per la carica in [redacted]

che interviene al presente atto non in proprio, ma nella sua qualità di Consigliere della società:

"SERIST - SERVIZI RISTORAZIONE S.P.A."

con sede legale in [redacted] dei Lavoratori n. 116, capitale sociale [redacted] interamente versato, iscritta nel Registro delle [redacted]

a quanto infra autorizzato in forza dei poteri allo stesso conferiti con delibera del Consiglio di Amministrazione della società in data 27 marzo 2007 il cui verbale in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A"; si conviene e si stipula quanto segue:

1) La società [redacted], in persona come sopra,

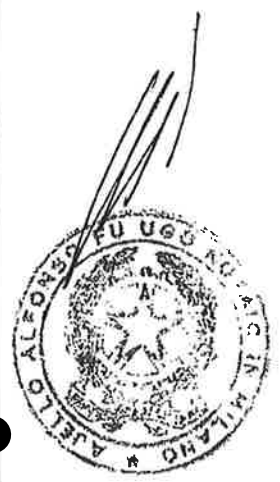
VENDE

alla società "SERIST - SERVIZI RISTORAZIONE S.P.A.", che come sopra rappresentata,

ACCETTA ED ACQUISTA,

Registrato
Agenzia delle Entrate
Ufficio di Milano 5

il 23 aprile 2007
al n. 5777
Serie 1T
Esatti € 15.951,00



la seguente porzione immobiliare sita in Comune di Agrate Brianza (MI), via dell'Artigianato n. 25 ora 27, e precisamente:

- capannone artigianale composto da deposito, uffici e servizi al piano terra e sovrastante appartamento di due locali oltre servizi, con annessa area cortilizia pertinenziale.

Coerenze, in un solo corpo, in contorno da nord e proseguendo in senso orario:

mappale 101, mappale 15, via della Tecnica, via dell'Artigianato, proprietà di terzi.

Salvo errori e come meglio in fatto e come risulta graficamente rappresentato nelle planimetrie che si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "C".

Le porzioni immobiliari costituenti detto immobile sono censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Agrate Brianza, in ditta alla società venditrice, come segue:

Foglio 47,

- mappale 102 (centodue), subalterno 701 (settecentouno), Via Dell'Artigianato n. 25, piano T, categoria C/2, classe 6, mq 433, rendita catastale Euro 939,23 (il capannone con annessa area cortilizia);

Foglio 47,

- mappale 102 (centodue), subalterno 703 (settecentotré), Via Dell'Artigianato n. 25, piano 1, categoria A/3, classe 4, vani 3, rendita catastale Euro 232,41 (l'appartamento).

2) Dichiaro la parte venditrice, in persona come sopra, che l'immobile in oggetto le è pervenuto per averlo acquistato con atto ricevuto dal Dott. Alfonso AJELLO, notaio in Milano, il 14 marzo 2007, n.ro 497449/75597 di repertorio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 5 il 19 marzo 2007 al n. 3645 Vol. IT e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2" in data 19 marzo 2007 ai n.ri 41052/21929.

3) Il prezzo della presente vendita è stato stabilito a corpo in Euro 394.566,00 (trecentonovantaquattromilacinquecentosessantasei) oltre I.V.A. al 20% (venti per cento) pari ad Euro 78.913,20 (settantottomilanovecentotredici e venti centesimi), e quindi complessivamente in Euro 473.479,20 (quattrocentosettantatremilaquattrocentosettantanove e venti centesimi) che la parte venditrice, in persona come sopra, dichiara di aver già ricevuto dalla parte acqui-



rente, a cui favore rilascia quietanza, rinunciando all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'articolo 35, comma 22, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248 e successive modificazioni, i signori RIZZA Claudio e FABBRO Massimiliano nelle predette loro qualità, edotti delle conseguenze penali previste dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci, dichiarano:

a) che il prezzo della presente compravendita è stato pagato nel seguente modo:

* n. 9 (nove) assegni circolari "non trasferibili" rispettivamente n.ri 5800101582/02, 5800101583/03, 5800101584/04, 5800101585/05, 5800101586/06, 5800101587/07, 5800101588/08, 5800101589/09 e 5800101590/10, tutti emessi dalla Banca Popolare Commercio e Industria, in data 12 aprile 2007, dell'importo di euro 50.000,00 (Euro cinquantamila) ciascuno, all'ordine della società venditrice;

* assegno circolare "non trasferibile" n.5800101591/11 emesso dalla Banca Popolare Commercio e Industria, in data 12 aprile 2007, dell'importo di euro 23.479,20 (Euro ventitremilaquattrocentosettantanove e venti centesimi), all'ordine della società venditrice;

b) che per la stipula del presente contratto non si sono avvalsi di alcun mediatore immobiliare.

4) La parte acquirente è immessa da oggi nel possesso del cespite acquistato, con tutti gli effetti utili ed onerosi che ne derivano.

5) Dichiaro la società venditrice, come sopra rappresentata:

a) che l'immobile in oggetto è libero da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite sino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, nonché da ipoteche;

b) ai sensi della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. edilizia) che la porzione in oggetto è stata costruita in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Agrate Brianza il 31 maggio 1983, prot. n. 14/82, ed è conforme alle prescrizioni di detta



concessione e che non sono state realizzate, successivamente, opere per le quali fosse necessario un provvedimento autorizzativo;

c) di prestare garanzia per tutto quanto precede ed in particolare per la regolarità edilizia di quanto venduto, nonché per ogni altro caso di evizione o molestia.

6) Il [REDACTED], nella sua qualità, in relazione al D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, dichiara inoltre:

a) che non sussiste ancora, in riferimento al disposto dell'art. 6 del citato D.Lgs., l'obbligo di dotare il fabbricato oggetto del presente atto dell'attestato di certificazione energetica ovvero dell'attestato di qualificazione energetica previsto in sua sostituzione dall'art. 11 del citato Decreto, in quanto:

* il fabbricato in oggetto non è stato costruito o ristrutturato (ai sensi dell'art. 3 D.Lgs. 192/2005) in forza di titolo edilizio richiesto dopo l'8 ottobre 2005;

* non sono stati eseguiti nel fabbricato in oggetto, o sui relativi impianti, interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche, per i quali ci si sia avvalsi di incentivi o agevolazioni di qualsiasi natura, sia come sgravi fiscali o contributi a carico di fondi pubblici o della generalità degli utenti;

b) che, pertanto, in relazione a quanto specificatamente disposto dal terzo comma del succitato art. 6 D.Lgs. 192/2005 e sue modifiche ed integrazioni, resta escluso l'obbligo di allegare detto attestato al presente atto.

7) Tutte le spese relative al presente atto sono a carico della parte acquirente.

8) La parte acquirente dichiara di essere soggetto passivo di imposta I.V.A. che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferisce il diritto alla detrazione di imposta in percentuale superiore al 25% (venticinque per cento).

Pertanto le parti si danno atto e dichiarano che il presente atto ha per oggetto il trasferimento di porzione immobiliare strumentale per natura. Al riguardo la parte venditrice dichiara espressamente di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'imposta I.V.A. al presente atto, ai sensi dell'articolo 10 - n. 8-ter) lettera d) - del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 come modificato dall'articolo 35 - comma 8[^] - del



D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248.

Le parti chiedono che sia applicata l'imposta di registro in misura fissa e le imposte ipotecarie e catastali in modo proporzionale nella rispettiva misura del 3% (tre per cento) e dell'1% (uno per cento).

Per quanto occorrer possa, le parti precisano che la presente vendita si intende del complesso unitario, nell'ambito del quale l'appartamento sopracitato (distinto nel C.F. del suddetto Comune al Fg. 47, part. 102, sub. 703) assume un ruolo strettamente pertinenziale e funzionale all'esercizio dell'intero complesso; si ritiene, pertanto, che l'intero corrispettivo debba essere assoggettato unitariamente all'imposta I.V.A. relativa al bene principale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Milano, 13 aprile 2007

F.to: [REDACTED]

Repertorio n.498811

Raccolta n.75801

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Certifico io sottoscritto dr. **Alfonso AJELLO**, notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile della stessa città, che i signori:

- [REDACTED]
[REDACTED] domiciliato per la carica in [REDACTED]

[REDACTED]
nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

con sede legale [REDACTED]

- [REDACTED]
[REDACTED]

domiciliato per la carica in Cinisello Balsamo (MI), via dei Lavoratori n. 116,
nella sua qualità di Consigliere della società:

" [REDACTED] "
con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED]
della cui identità personale qualifica e poteri di firma sono certo, hanno apposto in mia presenza le firme in fine ed a margine della scrittura privata che precede, nonchè sugli allegati tipi planimetrici.

Attesto altresì che i Signori [REDACTED] e [REDACTED] nelle dette qualità, ri-



chiamati sulle sanzioni comminate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 hanno reso le dichiarazioni di cui all'articolo 35, comma 22^, del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge 4 agosto 2006 n. 248.

E' sottoscritto in Milano, Via Cordusio n. 2, tredici aprile duemilasette, alle ore diciotto e minuti venti.
F.to: Alfonso AJELLO Notaio.



TELEFONI: (02) 76 09 05 83 r.a.
76 02 03 50 - 76 02 15 70
FAX: (02) 76 01 43 15

STUDIO DEI NOTAI ASSOCIATI

DOTT. GIULIANO SALVINI - DOTT. ALFONSO COLOMBO

VIA BORGOGNA, 5
20122 - MILANO

N. 125.419 REP.

N. 17.704 RACC.

V E N D I T A

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantanove, questo giorno 15 (quindici) del mese di novembre.

In Milano, nel mio studio in Via Borgogna n. 5.

Davanti a me dott. GIULIANO SALVINI, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, senza l'assistenza dei testimoni per avervi i comparenti rinunciato, d'accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i signori:

[REDACTED]

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società [REDACTED] (in alcuni atti indicata con la denominazione sociale [REDACTED], con sede [REDACTED]

[REDACTED] con il capitale sociale di Lire 20.000.000, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano (Monza) al n. [REDACTED], munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale;

quale parte venditrice, e

[REDACTED], nato a [REDACTED], funzionario, domiciliato a [REDACTED], il quale interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della società [REDACTED]

[REDACTED], in breve "Banca per il Leasing - [REDACTED]", già "Società Italiana Popolare per il Leasing - [REDACTED]", in via abbreviata [REDACTED]

[REDACTED] iscritta all'Albo delle Banche ed all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia, con sede in Milano, via Cino del Duca n. 12, con il capitale sociale versato di Lire [REDACTED] iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano al n. [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED], munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale allo stesso conferita in data 8 novembre 1999 n. 101624 di rep. dr. Gilda Corvaja Barbarito, notaio in Milano, in originale qui allegata sotto "A";

quale parte acquirente;

[REDACTED]

commercialista, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società [REDACTED]

[REDACTED] iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano (Monza) al n. [REDACTED] agendo in forza dei poteri al medesimo conferiti dal consiglio di amministrazione

REGISTRATO

A Milano Atti Pubblici
Il 2-12-99
el N. 33.199 /71/M
Serie A.V.
con Lire 4.604.000
di cui 3.852.000 INVIM
IL DIFIGENTE SUPERIORE
(LAPI Dr. ROMANO)



con verbale in data 21 gennaio 1998;

quale parte utilizzatrice.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, col presente atto pubblico stipulano e convengono quanto segue.

1) La società [REDACTED] ", come sopra rappresentata,
vende

alla società [REDACTED] " in via abbreviata "Banca per il
[REDACTED] " che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, in Comune di [REDACTED]

nominativamente

capannone ad uso industriale/commerciale, costituito da un ampio locale ad uso deposito con servizi e locali accessori al piano terreno, due unità immobiliari ad uso ufficio con servizi al piano primo, il tutto comunicante e collegato da una scala interna, con annesso cortile di pertinenza al mappale 101 della superficie inferiore a mq. 5000, censito nel N.C.E.U. del Comune di Agrate Brianza, in forza della denuncia di variazione per frazionamento presentata con procedura DOCEFA in data 22 novembre 1996 n. 212021 di protocollo (ex mappali 14, 43 e 44), alla partita n. 1.004.258, come segue: Foglio 47 (quarantasette)

- mappale 101 sub. 701 (centouno subalterno settecentouno) - via dell'Artigianato n. 25 - piano T - zona censuaria U - categoria C/2 - classe 6 - mq. 431 - R.C.L. 1.810.200 (deposito e cortile di pertinenza);

- mappale 101 sub. 702 (centouno subalterno settecentodue) - via dell'Artigianato n. 25 - piano 1 - zona censuaria U - categoria A/10 - classe 1 - vani 5 - R.C.L. 3.125.000 (ufficio al piano primo);

- mappale 102 sub. 702 (centodue subalterno settecentodue) - via dell'Artigianato n. 25 - piano 1 - zona censuaria U - categoria A/10 - classe 1 - vani 3,5 - R.C.L. 2.187.500 (ufficio costituente parte del piano primo del fabbricato adiacente al mappale 102, rispetto al quale costituisce unità autonoma con accesso esclusivo e diretto dalle unità sopra descritte al mappale 101).

Coerenze in contorno da nord verso est in senso orario:

del deposito al piano terra e del cortile di pertinenza in corpo:

cabina Enel al mappale 54, mappali 42, 46, 47, 102 e via dell'Artigianato;

dell'ufficio al mappale 101 sub. 702:

proprietà al mappale 42, deposito sopra indicato al mappale 101 sub. 701, ufficio al mappale 102 sub. 702 e cortile al mappale 101;

dell'ufficio al mappale 102 sub. 702:

ufficio sopra descritto al mappale 101 sub. 702, capannone al

mappale 102 sub. 701, abitazione al mappale 102 sub. 703 e cortili ai mappali 102 e 101.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto.

A migliore identificazione di quanto dedotto in contratto, le parti fanno espresso riferimento alle planimetrie allegate sotto "B, C, e D" al presente atto.

La parte venditrice ai fini dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara ed attesta che i fabbricati ai mappali 101 e 102 in oggetto sono stati costruiti in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Agrate Brianza in data 31 maggio 1983 al n. 14/82 e successiva variante in data 13 maggio 1985, dichiarato agibile in data 4 marzo 1986 n. 7928 di protocollo, e che successivamente non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta ad eccezione delle opere di ristrutturazione e di frazionamento dell'originario edificio realizzate in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Agrate Brianza in data 6 novembre 1996 n. 9848 di prot. Pratica n. 166/96 e successiva variante approvata in data 19 dicembre 1996 n. 17607 di protocollo, variazioni per le quali è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Agrate Brianza la relativa dichiarazione di agibilità in data 19 dicembre 1996 n. 17933 di protocollo.

2) Le parti danno atto che gli immobili sopra descritti sono compravenduti allo scopo di essere concessi in locazione finanziaria (operazione di [REDACTED]

[REDACTED], qui pure intervenuta quale parte utilizzatrice al solo scopo di prendere atto delle pattuizioni contenute nel presente contratto.

Consequentemente la parte venditrice dichiara di accettare espressamente che le azioni di garanzia ed ogni altra azione spettante alla società acquirente nei confronti della parte venditrice, ad esclusione solamente delle azioni di annullamento e di risoluzione del contratto, possono essere esercitate direttamente nei loro confronti anche da parte della società [REDACTED], quale parte conduttrice del caso "utendo iuribus" della società acquirente.

La società [REDACTED]", come sopra rappresentata, conferma quanto sopra e dichiara che gli immobili sopra descritti corrispondono esattamente a quelli di proprietà della parte venditrice precedentemente individuati e scelti di propria iniziativa, nonchè contrattati con la parte venditrice medesima in quanto giudicati idonei per le necessità della società [REDACTED]".

3) Il prezzo della vendita è dalle parti convenuto e pattuito in Lire 650.000.000 (seicentocinquantamiliardi) oltre all'Iva di Lire 130.000.000, somma che la parte venditrice riconosce di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia quietanza di saldo, con rinuncia ad



Legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte venditrice, da me ammonita sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti della legge 4 gennaio 1968 n. 15, sotto la propria personale responsabilità, dichiara ed attesta che il reddito fondiario del bene immobile oggetto del presente atto è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale il termine di presentazione è scaduto alla data odierna.

9) Imposte e spese del presente atto, sue annesse e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad I.V.A..

10) Con riferimento alla rendita proposta, ai fini della valutazione con i coefficienti automatici dei beni immobili oggetto del presente atto, le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'art. 12 comma 2-bis della legge 13 maggio 1988 n. 154, di cui al D.L. 20 giugno 1996 n. 323.

Di quest'atto io notaio ho dato lettura ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono, dispensandomi di comune accordo dalla lettura degli allegati.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su tre fogli per nove intere facciate e parte della decima fin qui.

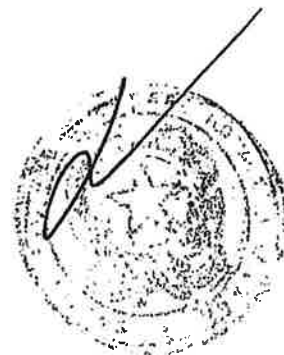
F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED]

F.to [REDACTED], Notaio

ALLEGATO "A" AL N. 125.419/17.704 DI REPERTORIO



CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'UTILIZZO DI LOCALI E ATTREZZATURE

TRA

SERIST S.r.l. P. IVA e C.F. 09671780964 nel seguito nominata più brevemente "Serist", con Sede Legale a Cinisello Balsamo (MI) in Via Gozzano n.14, nella persona del suo Presidente Dott. ssa Patrizia Mingozzi, domiciliata per la carica c/o la sede della Serist (di seguito, per brevità, anche "Locatore" o "Serist")

E
[redacted] in persona del legale rappresentante ed Amministratore Unico [redacted] (di seguito per brevità, "Conduttore" o [redacted])
Insieme denominate le Parti.

PREMESSO CHE:

- CHE SERIST è proprietaria di un Centro Cottura sito in Agrate Brianza (MB) Via Della Tecnica n. 6;
- CHE LADISA ha manifestato interesse a prendere in locazione una porzione dei locali del suddetto centro cottura per ivi effettuare lo stoccaggio di materie prime;
- CHE LADISA ha verificato che i suddetti locali presentano le caratteristiche tecniche richieste e risultano potenzialmente idonei al suddetto uso all'esito di interventi strutturali e modifiche varie;
- CHE LADISA ha già sottoposto a SERIST un "Progetto per Realizzazione di Piattaforma Alimentare" che prevede la realizzazione di lavori edili ed impiantistici quali risultanti dall'allegato computo metrico, nonché l'acquisto di attrezzature, ivi compresi i lavori di ripristino e modifica degli spazi all'interno del Centro Cottura Serist per l'importo complessivo di € 640.000,00 che sottoscritto dalle Parti costituisce parte integrante del presente contratto (allegato A);

Tutto ciò premesso tra le Parti come sopra rappresentante

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

Le Premesse e gli Allegati costituiscono parte integrante della presente scrittura privata.

ART. 2 - OGGETTO

2.1. SERIST concede in locazione a [redacted], che accetta, i locali come meglio evidenziati nella allegata planimetria e l'area esterna destinata al carico e scarico nonché alla sosta dei veicoli commerciali, (allegato B).

2.2. Immediatamente dopo la sottoscrizione del presente contratto, SERIST procederà alla consegna della porzione di immobile a [redacted] al fine di consentire l'inizio dei lavori. Prima dell'inizio dei lavori [redacted] consegnerà a SERIST copia della polizza assicurativa RC dell'impresa incaricata delle esecuzioni delle opere.

2.3. [redacted] provvederà a propria cura ad eseguire i lavori di cui al progetto già consegnato ed approvato da SERIST (sempre allegato A), nonché ad allestire i locali conformemente al progetto con tutte le macchine, attrezzature, arredi, ed impianti necessari in piena e perfetta funzionalità all'uso destinato.

L'importo di € 640.000,00 più iva deve intendersi soddisfacente ed onnicomprensivo di ogni costo e spesa connesso alla realizzazione dei lavori e verrà corrisposto da

SERIST S.r.l.
Via G. Gozzano, 14
20092 Cinisello Balsamo (MI)
C.F. e P. IVA 09671780964

Pagina 1 di 5

[redacted]

- SERIST a [redacted] in tre tranche dietro presentazione fattura corredata da stati avanzamento lavori di riferimento nonchè da fattura da essa debitamente quietanzata all'impresa incaricata della effettuazione dei lavori.
- 2.4. [redacted] provvederà alla richiesta di tutte le autorizzazioni comunali e/o sanitarie necessarie per la realizzazione dell'intervento di cui al progetto.
- [redacted] dovrà produrre a Serist tutta la documentazione tecnica comunicando il nominativo del proprio Responsabile dei Lavori, come previsto all'art. 89 comma 1 lettera c) del D. Lgs. n. 81/2008.
- [redacted] dovrà altresì provvedere alla presentazione della SCIA per l'attività produttiva e a richiedere eventuali altre autorizzazioni presso gli enti competenti per l'attività di Piattaforma Alimentare.
- 2.5. Le spese tecniche di progettazione, di Direzione Lavori e di Sicurezza saranno onere e carico di [redacted] in quanto ricomprese nell'importo complessivo dell'investimento pattuito e fatturate direttamente da Ladisa a Serist.
- 2.6. [redacted] dichiara sin da ora di tenere indenne e manlevare SERIST da qualsivoglia richiesta di risarcimento del danno, responsabilità e/o pretesa in ordine ad eventuali modifiche progettuali, ovvero, lavori extra, ovvero, derivanti dal mancato ottenimento delle autorizzazioni e/o delle concessioni richieste dalla legge;
- 2.7. Tutte le macchine ed attrezzature dovranno essere conformi alla normativa vigente e dovranno essere omologate e marchiate CE. [redacted], pertanto, verificherà l'idoneità e la conformità di tutte le macchine e attrezzature installate consegnando a SERIST copia della dichiarazione CE e dei manuali d'uso e manutenzione delle macchine installate;
- 2.8. Tutte le opere impiantistiche dovranno essere certificate dall'impresa che eseguirà i lavori in possesso dei necessari requisiti nel rispetto della normativa vigente. [redacted] rilascerà a SERIST schema di tutte le opere impiantistiche e documentazione attestante la loro conformità alla normativa vigente.
- 2.9. Terminati i lavori, e prima dell'inizio della locazione le Parti redigeranno apposito inventario dei beni e verbale di sopralluogo locale che verrà siglato da entrambe le Parti e diverrà parte integrante del presente contratto (allegato D);

ART. 3 - DURATA

- 3.1. - La locazione avrà la durata di anni sei decorrenti dal 01/01/2017 rinnovabile per altri sei. Parte Locatrice rinuncia ad esercitare il diritto di recesso per i primi tre anni.
- 3.2. - Qualora una delle Parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata consegnata alla posta SEI mesi prima della scadenza della locazione, il contratto, ancorchè a termine, si intenderà rinnovato agli stessi patti. In caso di disdetta del Locatore non è dovuta alcuna indennità. Le Parti espressamente concordano che in caso di indebita occupazione dell'immobile oltre la durata contrattuale a fronte di regolare disdetta, o a seguito di sfratto per morosità o per inadempimento contrattuale del Conduttore, lo stesso sarà tenuto al pagamento aggiuntivo di una penale pari al 50% dell'indennità comunque dovuta ai sensi dell'art. 1591 C.C.

ART. 4 - CANONE

- 4.1. Il canone di locazione viene stabilito in € 50.000 annui più IVA da corrispondersi in canoni trimestrali anticipati scadenti il giorno 5 di ogni mese. Le Parti convengono che il canone sarà aggiornato annualmente nella misura prevista dalla legge della variazione ISTAT.
- 4.2. Per tutte le utenze, quali luce gas, acqua, riscaldamento, SERIST ha già previsto all'interno dei lavori pattuiti in premessa, l'installazione di contatori idonei alla quantificazione dei consumi effettuati dalla LADISA con riaddebito semestrale dei costi.



TARSU, TASI e in genere tutte le tasse comunali saranno a carico del Conduttore proporzionalmente alla metratura concessa in locazione con l'impegno di [redacted] di provvedere all'istestazione presso gli uffici competenti.

4.3. Il pagamento avverrà a mezzo accredito su c/c bancario intestato a SERIST s.r.l. alla scadenza suindicata alle seguenti coordinate bancarie IBAN: IT18Q 05584 01629 000000041875.

[redacted] non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre il termine stabilito dalle vigenti disposizioni, pena l'applicazione degli interessi moratori previsti per legge e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Il mancato pagamento di un canone trimestrale, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

4.5. A garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione Ladisa consegnerà a Serist, entro e non oltre 10 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto, fideiussione bancaria irrevocabile a prima richiesta di importo pari ad una annualità di canone locativo, di scadenza pari a quella del primo sessennio contrattuale, rinnovabile per le successive scadenze. Sei mesi prima della scadenza del sessennio in corso deve essere presentata nuova fideiussione per un importo pari al sessennio successivo da calcolarsi sull'importo dell'ultimo canone (da moltiplicare per sei). La mancata presentazione della fideiussione nel predetto termine comporta una penale a carico della Conduttrice pari ad una annualità e il contratto si risolverà di diritto, ex art. 1456, qualora la fideiussione non venga presentata prima della scadenza del novennio. La suddetta garanzia viene rilasciata anche quale deposito cauzionale e verrà restituita da Serist al termine del rapporto contrattuale previa verifica del buono stato dei locali e delle attrezzature fatta salva la normale usura.

ART. 5 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

5.1. [redacted] dovrà provvedere alla pulizia giornaliera dei locali oggetto del presente contratto con attrezzature e personale proprio.

5.2. [redacted] provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature dei locali e degli impianti concessi in locazione impegnandosi a servirsi ed a custodire gli stessi con la diligenza del buon padre di famiglia;

5.3. [redacted] dovrà utilizzare i locali, i macchinari e le attrezzature in modo corretto per il perseguimento degli scopi indicati nell' art. 2. Nello specifico [redacted] è responsabile da ogni responsabilità SERIST per qualsiasi fatto avvenuto nei locali, come pure da qualsiasi danno, a persone e cose, in dipendenza dell'uso dei locali, dei macchinari e delle attrezzature assumendo piena ed esclusiva responsabilità civile, penale ed amministrativa dal momento della consegna e sino alla loro restituzione.

A tale scopo [redacted] dovrà contrarre con primarie Compagnie Assicuratrici, idonea copertura assicurativa per incendio, scoppio, nonché adeguata polizza ALL RISK di responsabilità civile a copertura dei danni a persone e cose a qualunque titolo presenti nei locali, durante il periodo di locazione degli stessi, in dipendenza dell'uso dei locali, dei macchinari e delle attrezzature.

5.4. La suddetta polizza dovrà essere consegnata a Serist entro e non oltre l'inizio della locazione e costituirà parte integrante del presente contratto (allegato E);

ART. 6 – DESTINAZIONE D'USO E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

6.1. L'immobile si concede in locazione per uso commerciale come meglio specificato in premessa. SERIST si dichiara favorevole a tale utilizzo.

6.2. È fatto espresso divieto a [redacted] di sublocare e/o subnoleggiare, in tutto o in parte l'unità immobiliare, le attrezzature e i macchinari pena l'immediata risoluzione del presente contratto. E' inoltre fatto divieto di svolgere attività diversa da quella prevista in premessa.



6.3. Ai fini di quanto previsto degli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

ART. 7 - INTERRUZIONE DEL SERVIZIO

SERIST è esonerata da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà e da eventuali danni a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo della stessa.

ART.8 - ACCESSO AI LOCALI

██████████ si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire a SERIST l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso, dei macchinari e delle attrezzature. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

ART.9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

9.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà di risolvere la locazione quando: il conduttore o chi per esso non paghi il canone puntualmente e con le stesse modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto di subaffitto e di concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza aver ottenuto il permesso scritto del locatore.

9.2. L'inadempimento all'obbligo di immediata restituzione comporta il pagamento di una penale giornaliera pari a € 500,00 salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

ART.10 - DISCIPLINA

Le parti dichiarano che il contenuto economico e normativo del presente contratto è di piena soddisfazione ed è stato da esse stipulato così come redatto. Qualunque modifica al presente contratto deve farsi, a pena di nullità, per iscritto. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti rinviando a quanto disposto dalla Legge 192/1978, dal codice civile e dalla normativa vigente in materia di locazione.

Art. 11 - IMPOSTE

Tutte le spese del presente contratto, ivi comprese quelle di registrazione, sono poste a carico dei contraenti in parti uguali;

Art. 12 - CONTROVERSIE

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, Foro competente sarà quello del luogo in cui è ubicato l'immobile, mentre il conduttore elegge domicilio nell'immobile locato.

Letto, approvato e sottoscritto.

Cinisello Balsamo (MB) li 9/12/2016

SERIST Srl

SERIST S.r.l.
Via G. Gozzano, 14
20092 Cinisello Balsamo (MI)
C.F. e P. IVA 09671780964

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le parti, di comune accordo, dichiarano di approvare espressamente, dopo avere avuto piena conoscenza, gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 del presente contratto.

~~SERIST Srl ADIS/3PA~~

~~SERIST s.r.l.~~

Via G. Gozzano, 14

20092 Cinisello Balsamo (MI)

C.F. e P. IVA 09671780964

Allegato A: Progetto realizzazione Piattaforma Alimentare

Allegato B: Planimetria

Allegato C: Attestazione di prestazione energetica;

Allegato D: inventario attrezzature e sopralluogo locali

Allegato E: Polizza assicurativa





E=1527900

1 Particella: 15

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2020

Data: 22/02/2020 - Ora: 09.50.52

Segue

Visura n.: T10366 Pag: 2

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: m² 103 Rendita: Euro 12.215,08

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	SERIST S.R.L. con sede in CINISELLO BALSAMO		09671780964		(1) Proprietà per 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/11/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 16/12/2016 Repertorio n.: 16474 Rogante: VENDITTI AMEDEO Sede: MILANO						
Registrazione: Sede: CONFERIMENTO IN SOCIETA' (n. 90930.1/2016)						

2. Unità Immobiliari site nel Comune di AGRATE BRIANZA(Codice A087) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		47	15	1			D/8				Euro 14.672,00	VIA DELLA TECNICA n. 6 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2018 protocollo n. MI0288619 in atti dal 04/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98301.1/2018)	Annotazione
2		47	15	2			D/8				Euro 5.594,00	VIA DELL' ARTIGIANATO n. 25 piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/07/2018 protocollo n. MI0288619 in atti dal 04/07/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 98301.1/2018)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 20.266,00

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0338576 del 19/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agrate Brianza

Via Dell' Artigianato

civ. 25

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 15

Subalterno: 2

Compilata da:
Miccolis Piero

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

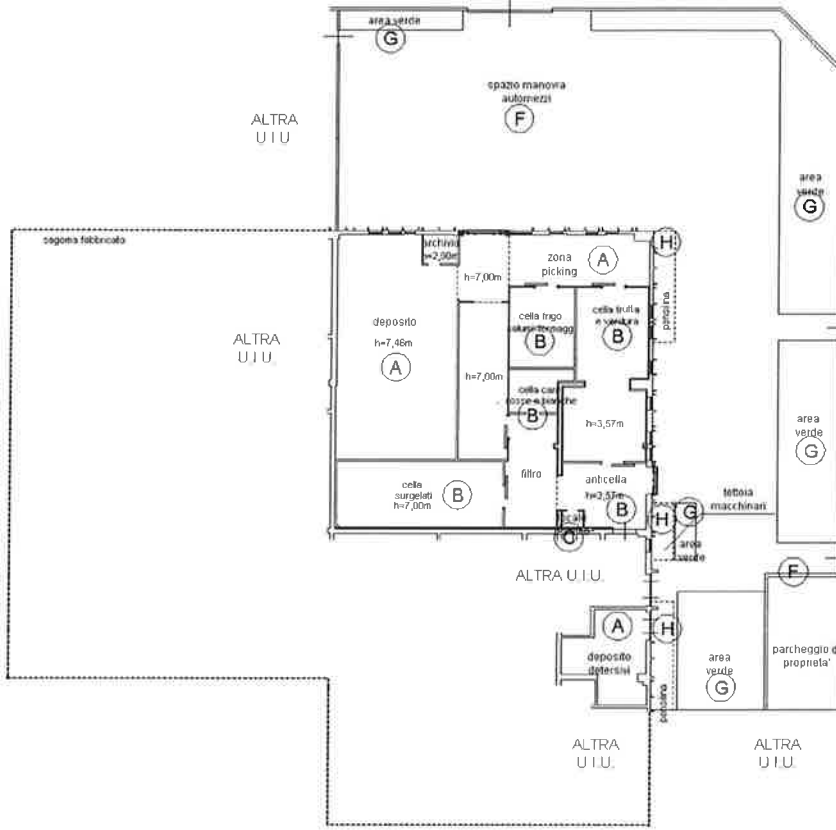
N. 4315

Scheda n. 1

Scala 1: 500

Piano Terra

h=4,20m

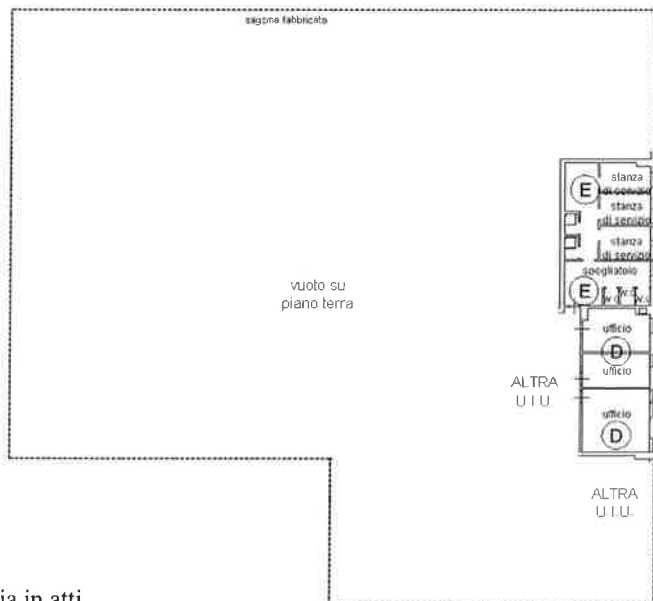


LEGENDA

- A depositi/stoccaggio
- B zone refrigerate/celle
- C locali tecnici
- D uffici
- E spogliatoi/servizi
- F piazzali esterni
- G giardini/area verdi
- H pensiline/tettoie

Piano Primo

h=2,90m



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2020 - n. T220887 - Richiedente: DSNVCN48P05F924Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio: 47 - Particella: 15 - Subalterno: 2 >
VIA DELL' ARTIGIANATO n. 25 piano: T-1;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0338376 del 19/07/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Agrate Brianza

Via Della Tecnica

civ. 6

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 47

Particella: 15

Subalterno: 1

Compilata da:
Miccolis Piero

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari

N. 4315

Scheda n. 1

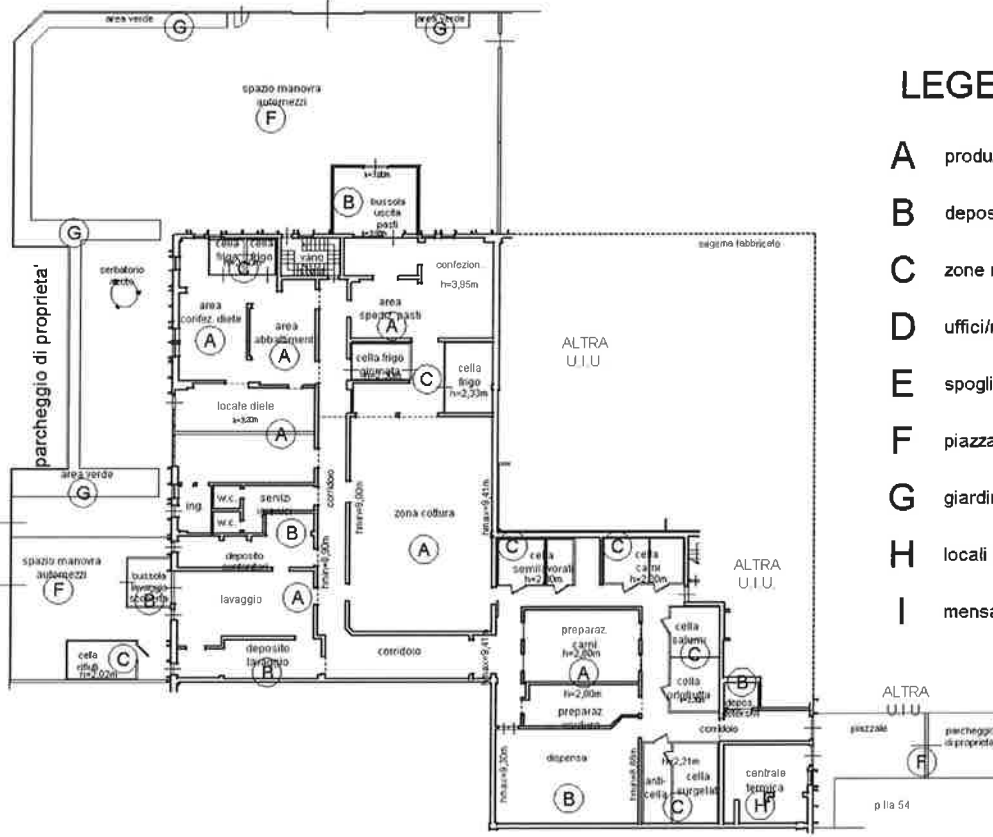
Scala 1: 500

Piano Terra

h=4,04m

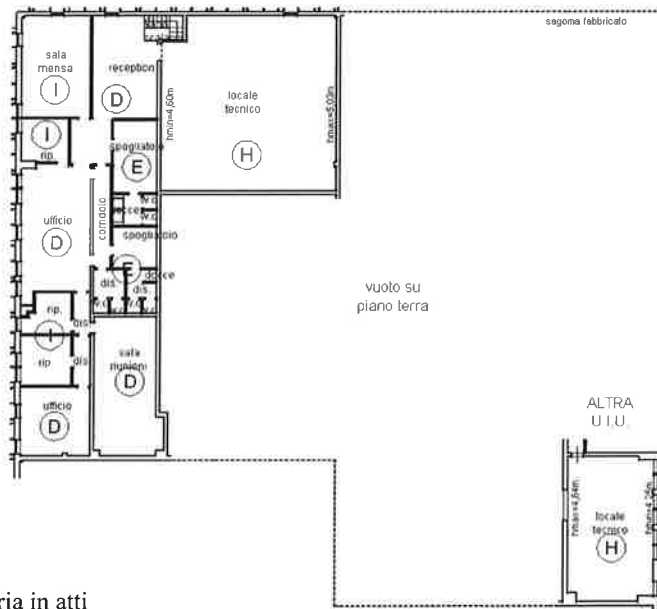
LEGENDA

- A produzione
- B depositi/stoccaggio
- C zone refrigerate/celle
- D uffici/reception
- E spogliatoi/w.c.
- F piazzali esterni
- G giardini/area verdi
- H locali tecnici
- I mensa/ripostigli



Piano Primo

h=2,90m



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti

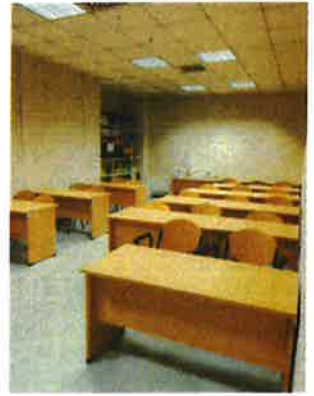
Data: 24/02/2020 - n. T213023 - Richiedente: DSNVCN48P05F924Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio: 47 - Particella: 15 - Subalterno: 1 - VIA DELLA TECNICA n. 6 piano: T-1;









Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: AGRATE BRIANZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	600	800	L	3,5	4,7	L
Capannoni tipici	Ottimo	700	900	L	3,9	5	L
Laboratori	Normale	550	650	L	3	4	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIENZA
LODI

Mondo Camera ▾ Chi Siamo Prezzi ▾ FAQ Contatti ▾ Links ▾

cerca nel sito Cerca

Le commissioni fissate per lunedì 1° giugno sono state annullate. Verranno recuperate mercoledì 2 giugno alle ore 14.00 presso la sala Consiglio.

Le Commissioni Prezzi "Ovoe fresche e derivati nazionali" e "Pollame, conigli, selvaggina" del 26 febbraio sono rinviate al 4 marzo.



Il portale dei prezzi della CCIAA Milano MonzaBrienza Lodi

Ingresso Opere Edili Impianti Elettrici Immobili Indici e Schede Prodotto Usi Il mio carrello

Milano Milano con Storico Monza Monza con Storico Lodi Lodi con Storico

Listino 2 del 2019

Provincia MB - Brianza EST

AGRATE BRIANZA (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.100,00	2.300,00		
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.300,00	1.600,00		
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	750,00	950,00		
Centro - Boxes	€	15.000,00	19.000,00		
Centro - Negozi	€/m²	1.500,00	1.700,00		
Centro - Uffici nuovi	€/m²	2.000,00	2.250,00		
Centro - Uffici recenti	€/m²	1.150,00	1.400,00		
Centro - Capannoni nuovi	€/m²	-	-		
Centro - Capannoni	€/m²	-	-		
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.800,00	2.100,00		
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.050,00	1.300,00		
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	550,00	750,00		
Periferia - Boxes	€	15.000,00	18.000,00		
Periferia - Negozi	€/m²	1.500,00	1.700,00		
Periferia - Uffici nuovi	€/m²	1.800,00	2.300,00		
Periferia - Uffici recenti	€/m²	1.150,00	1.300,00		
Periferia - Capannoni nuovi	€/m²	750,00	900,00		
Periferia - Capannoni	€/m²	550,00	650,00		

ALLEGATO

AGRATE BRIANZA VIA CARDANO

Dr. ALBERTO PALEARI
NOTAIO
Via De Amicis, 9 - 20052 MONZA (MI)
Tel. 039/322813 - 388735 - Fax 039/384319

REGISTRATO
all'Agenzia delle Entrate
Ufficio di Monza 1
il 29 Luglio 2008
al n. 12.791 Serie 1T
imposta Registro € 168,00
imposta ipotecaria € 15.430,00
imposta catastale € 5.784,00
imposta di Bollo € 230,00

N.69715 Rep.

N.23017 racc.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2008 (duemilaotto) il giorno 21 (ventuno) del mese di luglio.

In Monza, via De Amicis n. 9.

Avanti a me dottor Alberto Paleari Notaio in Monza, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti:

PARTE VENDITRICE

- [redacted] nato [redacted] domiciliato ai fini del presente atto [redacted] Cino del Duca [redacted] che interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore della società:

- [redacted], con sede in Milano, via Cino del Duca n. 12, con il capitale sociale di euro 868.966.074,48 interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Milano - numero di iscrizione e codice fiscale [redacted] munito degli occorrenti poteri giusta atto di delega rilasciata dall'Amministratore Delegato [redacted] in data [redacted] del Notaio Filippo Zabban di Milano, registrata a Milano 6 in data 13 marzo 2008 al n. 7208 serie 1T, che in copia conforme rilasciata dal detto Notaio in data 14 marzo 2008 si allega al presente atto sotto la lettera "A".

PARTE ACQUIRENTE

- [redacted] domiciliato per la carica a [redacted] il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società:

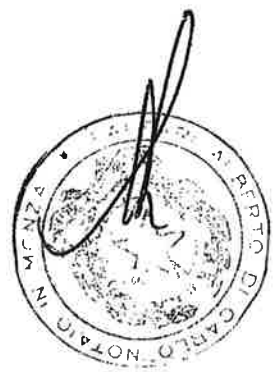
- [redacted], con sede in [redacted] con il capitale sociale di Euro 12.240.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Milano - numero di iscrizione e codice fiscale [redacted] munito degli occorrenti poteri in forza del verbale del Consiglio di Amministrazione in [redacted] regolarmente depositato al Registro delle Imprese di Milano.

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto convengono quanto segue.

Premesso

- che con atto in data 29 novembre 1999 n. 29820/6905 di rep. a mio rogito, registrato a Monza il 10 dicembre 1999 al n. 5990 serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 18 dicembre 1999 ai nn. [redacted], la [redacted]

[redacted] ha acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla Società [redacted] con sede in Cinisello Balsamo (parte acquirente ed ex utilizzatore) l'unità immobiliare ad uso commerciale adibita a ristorante facente parte del complesso immobiliare denominato "Centro Direzionale Colleoni",



sito in Comune di Agrate Brianza, e precisamente nell'edificio denominato "La Dialettica", censita al Catasto dei Fabbricati del detto Comune al foglio 31 con il mappale 16 sub. 54, meglio infra descritta;

- che con atto in data 14 aprile 2000 n. [redacted] di rep. a rogito del Notaio Pasquale Iannello di Milano, registrato a Milano Atti Pubblici il 19 aprile 2000 al n. 11276 serie IV e trascritto a Milano 2 in data 18 aprile 2000 [redacted]

[redacted] acquistato, allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla Società [redacted] con sede in [redacted] (parte acquirente ed ex utilizzatore) le unità immobiliari facenti parte del complesso immobiliare denominato "Centro Direzionale Colleoni", sito in [redacted] e precisamente nell'edificio denominato [redacted] costituite da un vano archivio e tre posti auto al piano interrato, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrate Brianza al foglio 31 con il mappale 16, subalterni 142, 94, 98 e 99, meglio infra descritte;

- che con contratto n. [redacted] in data 25 novembre 1999, registrato a Pavia Atti Privati in data 15 marzo 2000 al n. 1203 e successiva appendice del 10 aprile 2000, la [redacted]

[redacted] Società [redacted] (parte acquirente ed ex utilizzatore) un contratto di locazione finanziaria (leasing);

- che con atto di fusione in data 19 dicembre 2001 n. [redacted] di repertorio a rogito del Notaio Giuliano Salvini di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data 24 dicembre 2001 al n. 36443 serie 1, la società [redacted] è stata incorporata nella società [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] la quale contestualmente ha modificato la propria denominazione in [redacted]

[redacted] (con precisazione che con delibera dell'assemblea straordinaria in data 19 dicembre 2001 di cui al verbale n. 134666/19960 di repertorio a rogito del Notaio [redacted], registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 3 in data 28 dicembre [redacted] serie 1, l'incorporante [redacted] aveva trasferito la propria sede sociale da Vigevano, via Stropeni n. 14, a Cinisello Balsamo, via dei Lavoratori n. 116);

- che il Signor [redacted] in rappresentanza della [redacted] (parte acquirente ed ex utilizzatore) intende esercitare il diritto d'opzione previsto dal contratto di locazione finanziaria suddetto e procedere all'acquisto delle unità immobiliari;

- che con Verbale di Assemblea del 20 Febbraio 2004 n. 122001/10846 di rep. a rogito del Notaio Gilda Corvaja Barbarito,, registrato a Milano 1 il 25 febbraio 2004 al n. 1446 Serie 1 la [redacted]

[redacted] " ha modificato la denominazione sociale in [redacted] o in breve [redacted]";

- che con Verbale di Assemblea in data 11 aprile 2005 n. 49142/6874 di rep. a rogito del Notaio Filippo Zabban di Milano, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 20 aprile 2005 al n. 3350 Serie 1, la [redacted]

[redacted] ha modificato la denominazione sociale assumendo la forma abbreviata di [redacted] S.p.A."

tutto ciò premesso

Art. 1 - La [redacted], rappresentata come sopra, cede e vende alla società [redacted] che, rappresentata come sopra, accetta ed acquista nominativamente

In Comune di Agrate Brianza, nel complesso denominato "Centro Direzionale Colleoni", e precisamente nell'edificio denominato la "Dialettica", distinto in Catasto con il mappale 16 del foglio 31, le seguenti unità immobiliari, facenti parte del corpo di fabbrica denominato "Piramide" con accesso da via Cardano n. 1:

- unità immobiliare ad uso commerciale adibita a ristorante posta al piano primo comprendente salone, cucina, servizi e locali accessori, con annesso un vano di cantina (locale tecnico) al piano seminterrato;
- un vano archivio al piano interrato;
- tre posti auto al piano interrato.

Confini in linea di contorno:

- dell'unità immobiliare adibita a ristorante: area condominiale, vano scala comune, area condominiale, parte comune, unità immobiliare al mappale 16 sub. 53, vano scala comune, indi area condominiale;
- della cantina (locale tecnico): scala comune, corridoio comune di accesso, proprietà di terzi, unità immobiliari al mappale 16 subb. 91 - 90 - 89 - 88 - 143, indi vano scala comune;
- . del vano archivio: archivio al sub. 141, posti auto ai subb. 94 e 95, centrale elettrica al sub. 1, corridoio comune;
- . del posto auto al sub. 94: posto auto al sub. 95, spazio di manovra, posto auto al sub. 93 e archivio al sub. 142;
- . dei posti auto ai subb. 98 e 99 in corpo: posto auto al sub. 100, spazio comune di manovra, posto auto al sub. 97, archivio al sub. 45.

DATI CATASTALI

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Agrate Brianza, come segue:



foglio 31, mappale 16 sub. 54, via Cardano sc, piano 1-S1, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 710, Rendita Catastale euro 11.953,91;

foglio 31, mappale 16, sub. 142, via Cardano SC, piano S1, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 55, Rendita Catastale euro 85,22;

foglio 31, mappale 16, sub. 94, via Cardano SC, piano S1, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 16, Rendita Catastale euro 44,62;

foglio 31, mappale 16, sub. 98, via Cardano SC, piano S1, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 16, Rendita Catastale euro 44,62;

foglio 31, mappale 16, sub. 99, via Cardano SC, piano S1, categoria C/6, classe 4, metri quadrati 16, Rendita Catastale euro 44,62.

MILLESIMI

All'unità immobiliare al mappale 16 sub. 54 compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 155,773/1000 (centocinquantacinque virgola settecetosestantatre millesimi) delle parti comuni dell'edificio "La Dialettica A/5", quali indicati nel regolamento di condominio del detto edificio.

Al vano archivio compete la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 3,970/1000 (tre virgola novecentosettanta millesimi) ed ai tre posti auto la proporzionale quota di comproprietà in ragione di 0,794/1000 (zero virgola settecentonovantaquattro millesimi) ciascuno delle parti comuni del complesso a sensi di legge e del regolamento di condominio e come risulta dal citato atto in data 14 aprile 2000 n. 111781/16663 di rep. del Notaio Pasquale Iannello.

Si specifica che all'intero edificio "La Dialettica", di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto, competono 85,102/1000 (ottantacinque virgola centodue millesimi) degli enti supercondominiali come da tabella "C" allegata al regolamento di condominio e 40,188/1000 (quaranta virgola centotantotto millesimi) degli enti comprensoriali di cui alla tabella "B" allegata al regolamento di condominio.

PATTI SPECIALI

1) La parte acquirente, rappresentata come sopra, dichiara di essere a conoscenza, e si impegna ed obbliga ad osservare e rispettare il regolamento di condominio, attualmente in vigore, del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in contratto.

2) Si dà atto che il lotto "A/5" "LA DIALETTICA", di cui sono porzioni le unità immobiliari in contratto, fa parte del Comprensorio denominato "Centro Direzionale Colleoni" costituente un unico comparto edificatorio, oggetto di lottizzazione approvata dal Consiglio Comunale di Agrate Brianza con delibera n. 96 del 6 luglio 1981 prot. n. 5120 e dalla Regione Lombardia con provvedimento in data 23 ottobre 1981 prot. n. 19718, nonchè oggetto della convenzione urbanistica di attuazione

della lottizzazione stessa stipulata tra il Comune di Agrate Brianza e le imprese proprietarie con atto depositato in atti del Notaio Andreottola di Milano in data 14 gennaio 1982 n. 280940 di rep., registrato a Milano - Atti Pubblici il 19 gennaio 1982 al n. 2340 e trascritto a Milano 2 in data 11 febbraio 1982 al n. 6815 di formalità, integrata con atto in data 11 aprile 1989 n. 81267 di rep. del Notaio Pasquale Iannello di Milano, trascritto a Milano 2 in data 21 aprile 1989 ai nn. 33030/24373.

Con riferimento alla citata convenzione la parte acquirente rappresentata come sopra, dichiara di ben conoscere ed accettare il testo della medesima, che si ha qui come integralmente riportato e che deve intendersi parte integrante e sostanziale del presente atto.

La parte acquirente si impegna a rispettare detta convenzione in ogni sua parte, subentrando anche per i suoi aventi causa, nella posizione della dante causa e comunque la [REDACTED]

[REDACTED] resta completamente esclusa da qualsiasi obbligo inerente la convenzione in quanto, come citato in premessa, essendo la presente vendita in esecuzione e conseguenza dell'esercizio del diritto di opzione di acquisto riferito al richiamato contratto di leasing, qualsiasi obbligazione sia stata assunta dall'attuale parte venditrice in dipendenza del citato atto di compravendita (finalizzato all'operazione di leasing), si intende, per concorde volontà delle parti, trasferito alla parte acquirente con ampia manleva della parte venditrice da ogni obbligo prestato al riguardo.

3) Per quanto riguarda altri patti e condizioni speciali, le parti contraenti fanno riferimento ai sopracitati atti di provenienza della parte venditrice.

Art. 2 - La vendita viene fatta ed accettata per il prezzo di euro 232.197,10 (duecentotrentaduemila centonovantasette virgola dieci) oltre ad oneri fiscali e spese accessorie per un importo complessivo di euro 233.102,06 (duecentotrentatremila centodue virgola zero sei), somma che la parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara di aver prima d'ora ricevuto dalla parte acquirente alla quale rilascia piena e finale quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale.

Al riguardo i signori [REDACTED] quale procuratore della società venditrice, e [REDACTED] quale Amministratore Delegato e legale rappresentante della società acquirente, ai sensi di quanto disposto dall'art. 35, comma 22, della Legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, modificato dal comma 48 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge Finanziaria 2007), da me Notaio ammoniti sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti previste dall'articolo 76 del D.P.R. 445/2000, dichiarano:

a) che detto complessivo importo di euro 233.102,06 come sopra



pattuito è stato pagato mediante pagamento a mezzo R.I.D. effettuato in data 8 aprile 2008 per il tramite del Credito Bergamasco filiale di Cinisello Balsamo a favore della società venditrice;

b) di non essersi avvalse di alcun mediatore per la stipula del presente contratto, in quanto trattasi di esercizio del diritto di opzione riferito al contratto di locazione finanziaria sopra citato.

Art. 3 - La Società venditrice trasferisce alla parte Acquirente le più ampie garanzie fornitele dalla sua dante causa per i vizi occulti delle parti strutturali che si dovessero manifestare nelle porzioni immobiliari sopradescritte secondo la normativa di legge ai sensi dell'art. 1490 e seguenti del codice civile.

La Società stessa non risponderà degli inconvenienti tecnici di qualsiasi natura, qualora essi derivino direttamente od indirettamente da mancata od insufficiente manutenzione o da manomissioni o da interventi effettuati dalla società acquirente su manufatti ed impianti.

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI IMPIANTI DEGLI EDIFICI

La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che non è a conoscenza se gli impianti siano conformi o meno alla normativa vigente.

Ciò posto, stante anche la causa finanziaria del contratto di locazione finanziaria e la natura di mero intermediario finanziario della parte venditrice, la parte acquirente prende atto ed accetta espressamente che la parte venditrice non fornisce alcuna garanzia in merito alla conformità degli impianti tecnologici posti a servizio delle unità immobiliari oggetto della compravendita.

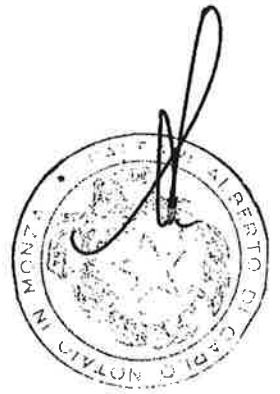
Le unità immobiliari in contratto si vendono a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, vincoli, accessioni e pertinenze, con ogni fisso ed infisso, con tutte le relative servitù attive e passive anche non apparenti ed in particolare con quelle derivanti dalla costruzione dello stabile e del complesso edilizio di cui fanno parte, così come incombono o possono incombere o spettare alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso, con immissione della parte acquirente in preciso stato e luogo della Società venditrice medesima, in quanto la presente vendita è stipulata in esecuzione e conseguenza dell'esercizio del diritto d'opzione di acquisto prevista nel richiamato contratto in premessa.

Art. 4 - Proprietà, possesso e godimento si trasferiscono nella parte acquirente da oggi e ciò per tutti i conseguenti diritti ed oneri. Si conviene inoltre che gli eventuali oneri di qualsiasi natura, anche condominiali, spese ordinarie e straordinarie e quant'altro, con particolare riguardo a imposte o tasse, di cui non sia vietata la rivalsa, che dovessero essere

accertate dall'Amministrazione Finanziaria, relativamente ai suddetti immobili, ancorché riferentesi ad un periodo anteriore ad oggi, e ciò anche ai sensi e per gli effetti del D.L. n. 223/06 convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006 n. 248, vengano assunti dalla parte acquirente, che espressamente manleva la parte venditrice da qualsiasi obbligo derivante dai medesimi.

Art. 5 - OSSERVANZA NORME URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia ed in particolare a norma dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, la parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Agrate Brianza in data 31 gennaio 1990 numero 180/89 e successiva variante rilasciata in data 24 febbraio 1994 Prot. n. 17605; dichiara altresì che, relativamente all'unità immobiliare adibita a ristorante al mappale 16 sub. 54, è stata presentata al Comune di Agrate Brianza in data 25 giugno 1999 comunicazione di inizio attività per intervento edilizio, ai sensi dell'art. 4 della Legge 493/93, modificato dall'art. 2 comma 60.7 della Legge 662 del 23 dicembre 1996, consistente nella demolizione di tavolati interni e costruzione di nuovi tavolati, aperture di nuovi ingressi e costruzione di rampe esterne ed interne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e successiva comunicazione di inizio attività per intervento edilizio in data 19 ottobre 1999, consistente nell'esecuzione di tre piccoli interventi, a modifica rispetto al progetto presentato con la denuncia di inizio attività del 25 giugno 1999, riguardanti lo spostamento di un tavolato interno, nella demolizione di una parte di altro tavolato interno per allargare lo spogliatoio e nell'ampliamento di una rampa nella sua lunghezza; dichiara inoltre che in data 25 novembre 1999 è stato rilasciato dal Comune di Agrate Brianza il certificato di abitabilità/agibilità n. 156/99 di pratica edilizia e che per il Centro Congressi al piano primo nonché per gli interi piani seminterrato e rialzato è stata rilasciata la licenza di agibilità ed uso rispettivamente in data 2-5 ottobre 1994 e 11 ottobre 1994 Prot. n. 11202 che in data 20 marzo 2000, per il vano archivio al mappale 16 sub. 142, è stata presentata al Comune di Agrate Brianza denuncia di inizio attività riguardante la costruzione di un nuovo tavolato interno al fine di ottenere all'interno del deposito stesso due locali separati, i cui lavori sono stati ultimati in data 11 aprile 2000, come da segnalazione effettuata al Comune di Agrate Brianza in data 12 aprile 2000; dichiara infine che successivamente non state eseguite altre opere edilizie per le quale si sarebbe dovuto richiedere il



rilascio di concessioni edilizie.

A tal fine il signor [REDACTED] quale rappresentante della parte acquirente, utilizzatrice delle unità immobiliari qui trasferite, dalla data di inizio della locazione finanziaria in forza del contratto citato in premessa, agli effetti del testo unico di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2001, reso edotto sulle responsabilità anche penali conseguenti a dichiarazioni false o reticenti, conferma la regolarità e la conformità edilizia delle medesime unità immobiliari. Garantisce inoltre di non avervi apportato modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di concessioni o autorizzazioni amministrative, confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui si trovava al momento della compravendita citata in premessa, ad eccezione di quanto sopra specificato, e solleva integralmente comunque la parte alienante da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, accollandosi inoltre ogni ed eventuale onere ed obbligo conseguenti.

Art. 5 bis - La parte venditrice, rappresentata come sopra, dichiara che, relativamente alle unità immobiliari oggetto del presente atto, non sussiste obbligo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.lgs. n.192/2005, e successive modifiche ed integrazioni, e della delibera della Giunta della Regione Lombardia n. 8/5773 del 31 ottobre 2007, di dotare le dette unità dell'attestato di qualificazione energetica come previsto dall'art. 11 del D. Lgs. di cui sopra trattandosi di singole unità immobiliari facenti parte di un più ampio organismo edilizio che non costituiscono quindi intero fabbricato, bensì singole unità immobiliari facenti parte dello stesso.

Art. 6 - La parte venditrice, rappresentata come sopra, garantisce la proprietà e la libera disponibilità delle unità immobiliari vendute ad essa pervenute con i sopra citati atti, atti ai quali si fa riferimento per tutti i patti, clausole, condizioni, servitù attive e passive, obblighi di qualsiasi natura, in essi costituiti o richiamati, da intendersi per qui letteralmente trascritti e riportati, intendendosi immessa la parte acquirente in preciso stato e luogo della venditrice, senza alcuna eccezione, in tutti gli obblighi costituiti o dipendenti dai titoli di provenienza sopracitati ed altresì relativi ad atti precedenti o a situazioni di fatto, il tutto anche in considerazione di quanto convenuto nel precedente art. 3. La parte venditrice, rappresentata come sopra, garantisce inoltre che quanto venduto è libero da oneri reali in genere, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Milano 2 in data 19 giugno 1990 ai nn. 50457/9427 a favore di EFIBANCA S.p.A. I.C.C.R.I. assentita di totale cancellazione con atto in data 14 luglio 1994 n. 63319/20068 di rep. del Notaio Pietro Mazza di Roma, ivi registrato il 19 luglio 1994 al n. 24044/G. Al riguardo la dante causa della parte venditrice si era impegna-

ta, a proprie cura e spese, a documentare la definitiva cancellazione della detta ipoteca.

Art. 7 - Spese e tasse del presente atto, annesse e dipendenti sono a carico della parte acquirente.

La parte alienante, attesta di rivestire la qualifica di impresa di locazione finanziaria, dichiara di esercitare, come esercita, l'opzione per la imposizione dell'imposta sul valore aggiunto al presente atto, avente per oggetto il riscatto di unità immobiliari strumentali per natura, ai sensi dell'articolo 10, numero 8) ter, lettera d) del decreto Presidente della Repubblica n. 633 del 1972 e di aver emesso, a norma dell'art. 17 del decreto stesso, come integrato dal decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in forza della legge 27 dicembre 2006 n. 296 la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e con espresso riferimento al comma 5 dell'articolo 17 suddetto.

La parte acquirente dichiara di:

- essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con la indicazione dei suddetti dati.

Ai fini della registrazione del presente atto la parte venditrice, come sopra rappresentata, chiede l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale nella misura rispettivamente dell'1,5% e dello 0,50%, trattandosi di cessione di unità immobiliari strumentali per natura, ai sensi dell'art. 10, primo comma n. 8 ter), del D.P.R. n. 633/72, come modificato dal D.L. 4 luglio 2006 n. 223 convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, nonchè ai sensi della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del giorno 1 marzo 2007, ai fini dell'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, la società acquirente dichiara che l'immobile in contratto ha un valore di euro 1.156.863,45 (un milione centocinquantaseimila ottocentosessantatré virgola quarantacinque).

In virtù del provvedimento emanato dall'Agenzia delle Entrate il 14 settembre 2006 e pubblicato sulla G.U. n. 220 del 21 settembre 2006 e dell'art. 35, comma 10 quinquies del D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni dalla Legge n. 248 del 4 agosto 2006, la Banca Italease S.p.A. ha versato l'imposta di registro pari all'1% e fino alla scadenza dell'intera annualità in corso, alla data di risoluzione del contratto di locazione finanziaria n. 252930 per l'importo di euro 1.923,00 (millenovecentoventitre).

La parte acquirente dichiara di voler usufruire del credito d'imposta di cui all'art. 35 comma 10 sexies del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, e di voler pertanto versare le imposte ipotecarie in misura ridotta, detraendo da quanto dovuto per il presente atto l'im-



porto di euro 1.923,00, che la parte venditrice ha versato alla competente Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 1 come da ricevute in data 18 dicembre 2006, 25 gennaio 2007, 31 ottobre 2007, reg. 2006/24240 serie 3T, in assolvimento dell'imposta di registro dell'1% dell'importo dei canoni di locazione pagati dalla parte acquirente fino alla scadenza dell'intera annualità in corso alla data di risoluzione del contratto di locazione finanziaria n. 252930.

I comparenti mi dispensano dalla lettura dell'allegato.

E
richiesto io notaio ricevo il presente atto, scritto a mia cura da persona di mia fiducia, completato di mio pugno e da me letto ai comparenti, i quali, a mia espressa richiesta lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore dodici e cinquanta.

Consta di cinque fogli e ne occupa diciannove pagine non complete.

FIRMATO: [REDACTED]

FIRMATO: [REDACTED]

FIRMATO: ALBERTO PALEARI NOTAIO





COMUNE DI AGRATE BRIANZA

PROVINCIA DI MILANO

ca.p. 20041
piazza san paolo, 1
tel. 60511
telefax 6051254
cod. fisc. 02254070150
partita IVA 00752220967

11.10.1994

progr. 11202

17 OTT. 1994

180/89

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICIO limitatamente al piano interrato e rialzato

IL SINDACO

- Vista la richiesta in data 11.7.1994 della Soc. Profim s.p.a. con sede legale in Milano - Via S. Redegonda 8 - Codice Fiscale 01438740019 perche' venga dichiarata agibile la costruzione dell'edificio realizzato in Agrate Brianza - Via Cardano sul terreno contraddistinto in mappa al Foglio 31 - Rapp. 16-106-107-141-142, avente le seguenti caratteristiche:

Superficie coperta	mq. 4.950
Volume	mc. =====
Alloggi	n° =====
Vani Utili	n° 4
Vani Accessori	n° 21
Vani ad altro uso	n° =====
- Sentito il parere del Responsabile del Servizio n° 1 dell'U.S.S.T. 60 in data 11.10.1994;
- Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico in data 2.8.1994;
- Vista la copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato in cemento armato precompresso, a struttura metallica, depositato ai sensi della Legge 5.11.1971 n° 1086 presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano in data 21.10.1993;
- Visto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia n° 180/89 rilasciata in data 31.1.1990 e successiva variante in data 24.2.1994, e con l'osservanza di tutte le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i regolamenti comunali di Igiene e di Edilizia vigenti;
- Visti gli artt. 221 e 225 del T.U. delle leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n° 1265;

DICHIARA L'AGIBILITA'

dell'edificio di cui in premessa ubicato in questo Comune in Via Cardano 1.

IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giovanni Villa





COMUNE DI AGRATE BRIANZA

PROVINCIA DI MILANO

c.a.p. 20041
piazza san paolo, 1
tel. 60511
telex 6051254
cod. fisc. 02254070150
partita IVA 0073222096

Agrate Brianza 25.10.1994
SM/sma prot. 11202

1994

Pratica Edilizia n° 180/R9

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DI EDIFICIO limitatamente al Centro Congressi posto al primo piano

IL SINDACO

- Vista la richiesta in data 11.7.1994 della Soc. Prefim s.p.a. con sede legale in Milano - Via S.Redegonda 8 - Codice Fiscale 01438740019 perchè venga dichiarato agibile la costruzione dell'edificio realizzato in Agrate Brianza - Via Cardano sul terreno contraddistinto in mappa al Foglio 31 - Mappali 16-106-107-141-142, avente le seguenti caratteristiche:

Superficie coperta	mq. =====
Volumetria	mc. =====
Alloggi	n° =====
Vani Utili	n° 2
Vani Accessori	n° 6
Vani ad altro uso	n° =====
- Sentito il parere del Responsabile del Servizio n° 1 dell'U.S.S.L. 60 in data 25.10.1994;
- Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico in data 24.10.1994;
- Vista la copia del certificato di collaudo delle opere in cemento armato, in cemento armato precompresso, a struttura metallica, depositato ai sensi della Legge 5.11.1971 n° 1086 presso l'Ufficio del Genio Civile di Milano in data 24.12.1993;
- Visto che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla concessione edilizia n° 180/89 rilasciata in data 31.1.1990 e successiva variante in data 24.2.1994, e con l'osservanza di tutte le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
- Visti i regolamenti comunali di Igiene e di Edilizia vigenti;
- Visti gli artt. 221 e 226 del T.U. delle leggi Sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934 n° 1265;

DICHIARA L'AGIBILITA'

dell'edificio di cui in premessa ubicato in questo Comune in Via Cardano 1.

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Giovanni Villa



Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/02/2020

Data: 22/02/2020 - Ora: 09.50.51

Segue

Visura n.: T10366 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: SERIST S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO SERIST S.R.L. con sede in CINISELLO BALSAMO C.F.: 09671780964

1. Unità Immobiliari site nel Comune di AGRATE BRIANZA(Codice A087) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		31	16	54			D/8				Euro 11,996,00	VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: 1-S1; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/08/2011 protocollo n. MI0700848 in atti dal 12/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 147348.1/2011)	Annotazione Utilità comuni
2		31	16	94			C/6	4	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 44,62	VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni
3		31	16	98			C/6	4	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 44,62	VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni
4		31	16	99			C/6	4	16 m ²	Totale: 16 m ²	Euro 44,62	VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni
5		31	16	142			C/2	4	55 m ²	Totale: 61 m ²	Euro 85,22	VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: S1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Utilità comuni

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Milano

Diabizzazione protocollo n. M0003885 del 21/01/2009
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Agrate Brianza
Via Cardano

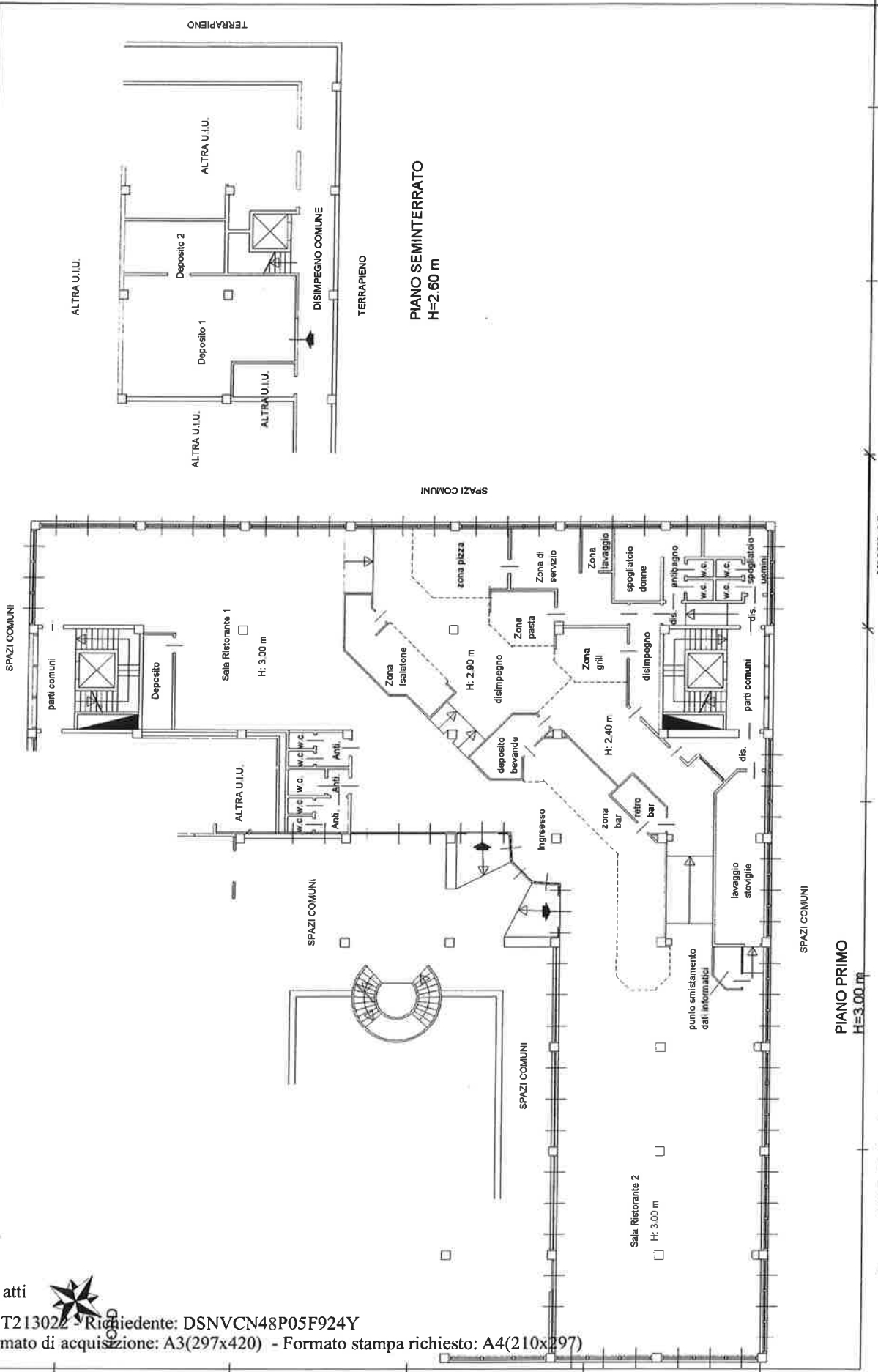
Scheda n. Scala 1: 200

Identificativi Catastali:

Sezione: 31
Foglio: 31
Particella: 16
Subalterno: 54

Compilata da:
Carella Emidio
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Milano
N. 8075

civ. SC



Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2020 - n. T213022 - Richiedente: DSNVCN48P05F924Y

Totale schede: 1 Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 24/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio 31 - Particella 16 - Subalterno 54 -
VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: 1-S1;

MODULARIO
F. 119 rend. 497



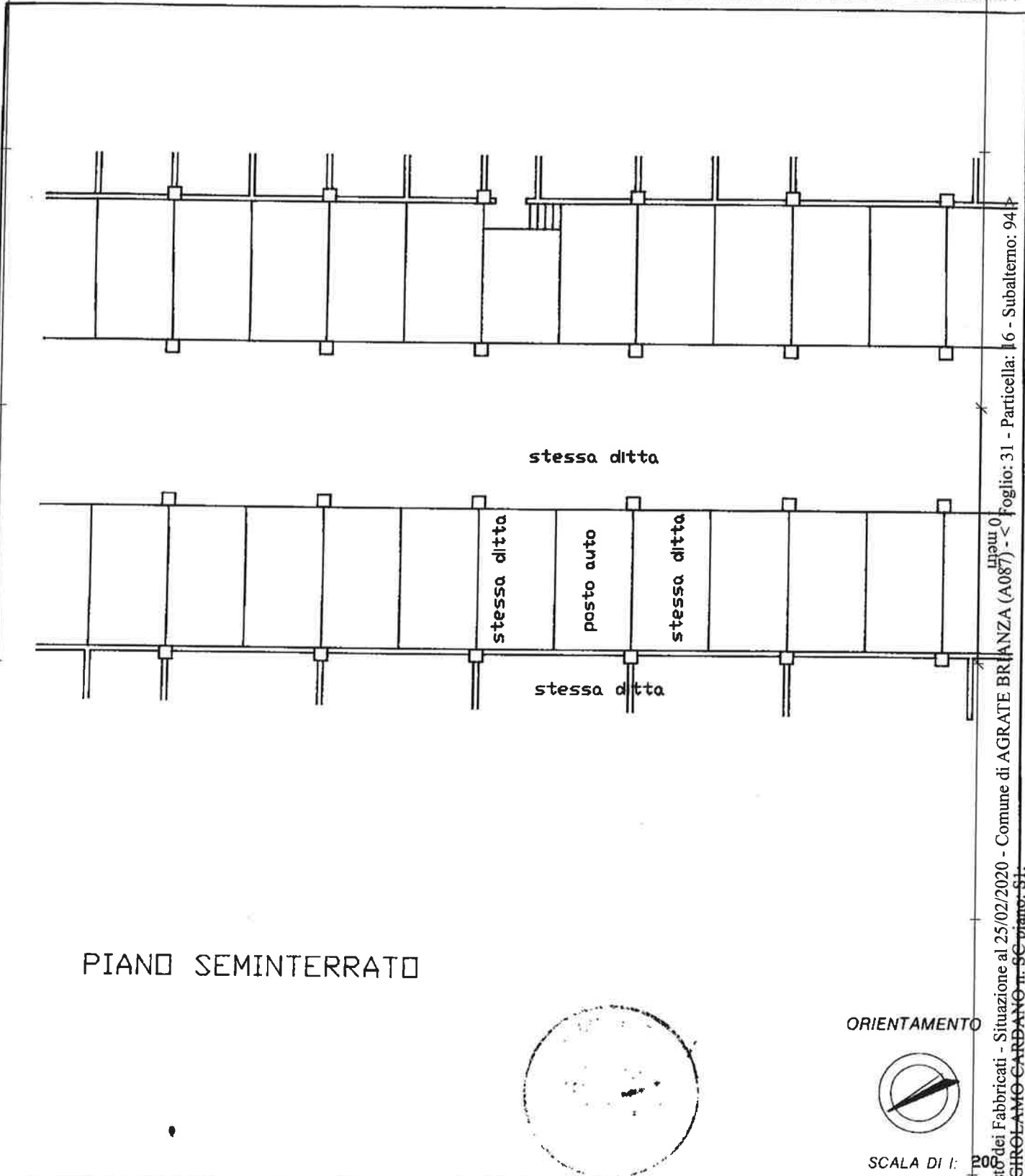
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE

MOD. BN (CEU)

L. 119
500

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AGRATE** via **CARDANO** civ.



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal **geom. Ferdinando Solaro**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/12/1994 - Data: 25/02/2020
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)
n. sub. 16 94

Data: 25/02/2020 n. T241529 Richiedente: DSNVCN48P05F924Y
della provincia di **Milano**
data Firma *[Signature]*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio: 31 - Particella: 16 - Subalterno: 94
VIA GIROLAMO CARDANO n. 50 piano: 51,

Disegnato: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

MODULARIO
F. ig. 1001 497

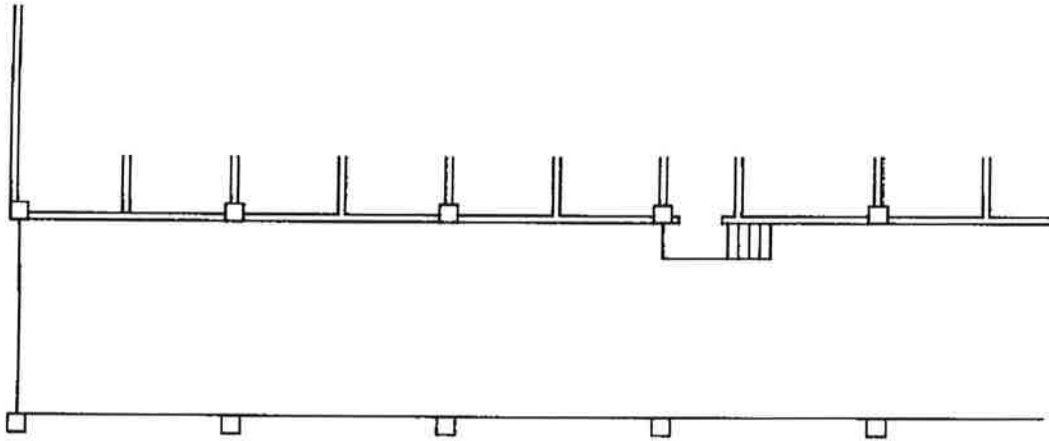


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

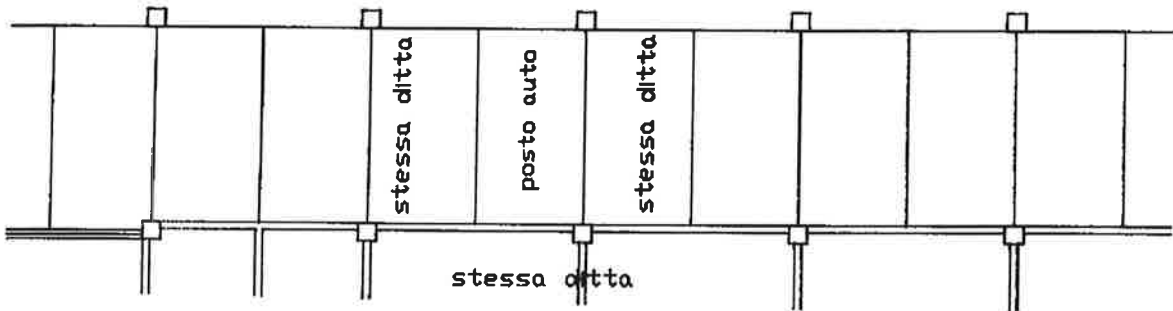
MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AGRATE** via **CARDANO** civ.



stessa ditta



stessa ditta

PIANO SEMINTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio: 31 - Particella: 16 - Subalterno: 98 >
VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano: S1

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 16/12/1994 - Data: 25/02/2020 - n. T241534 - Richiedente: DSNVCN48P05F924Y
Totale sheets: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)
n. 16 sub. 98

Compilata dal **geom. Ferdinando Solaro**
(Titolo, cognome e nome)
Data: Firma: *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

MOD. IJARIO
f. n. 497



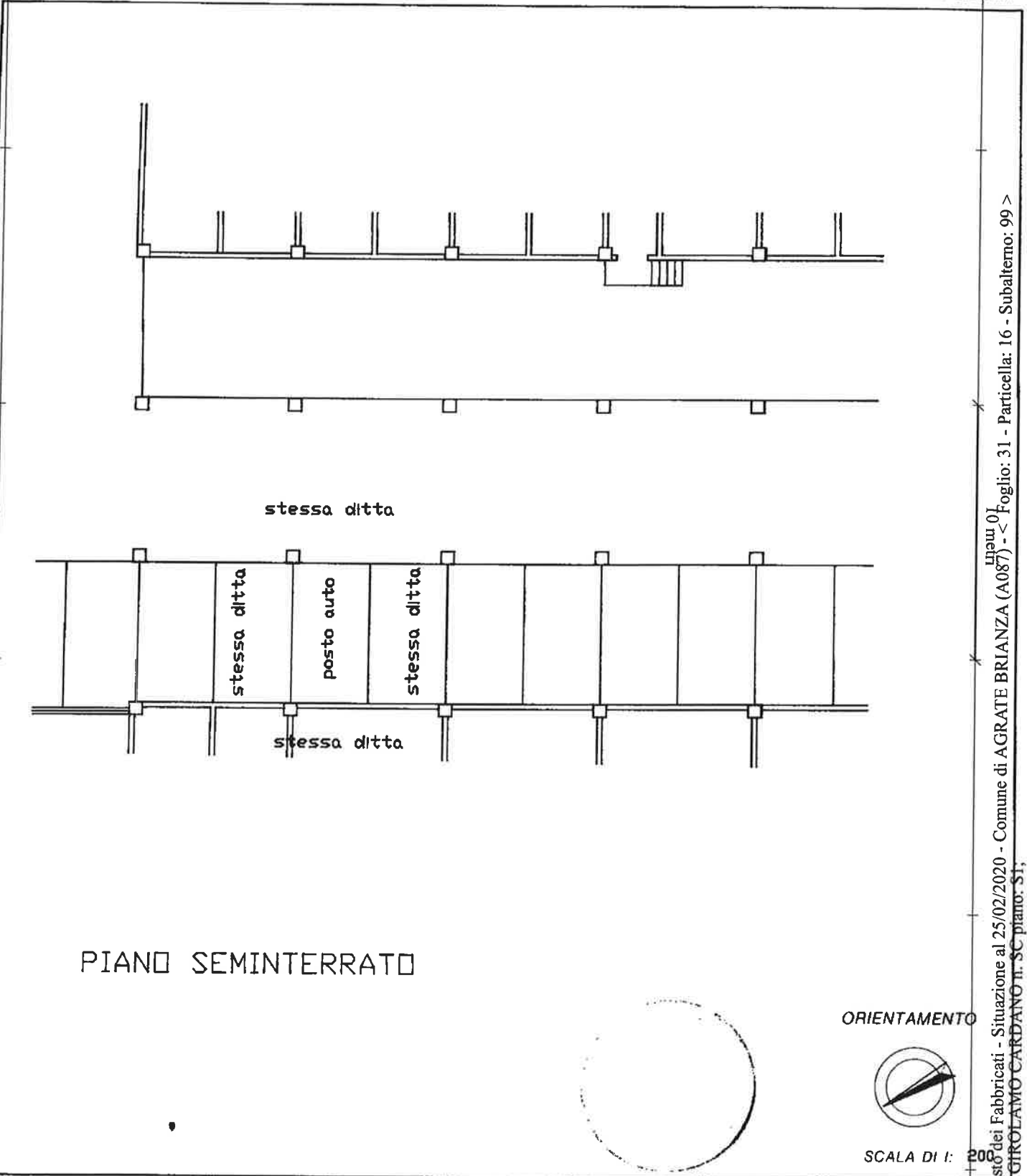
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AGRATE** via **CARDANO** civ.



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio: 31 - Particella: 16 - Subalterno: 99 >
VIA GIROLAMO CARDANO II - SC piano: S1;

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **geom. Ferdinando Salaro**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 16/12/1994 - Data: 25/02/2020 - n. T241535 - Richiedente: DSNVCN48P05F924Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa in atto: A4(210x297)

n. **16** sub. **99**

data Firma *[Signature]*

MOD. ELABRO
F. n. 497

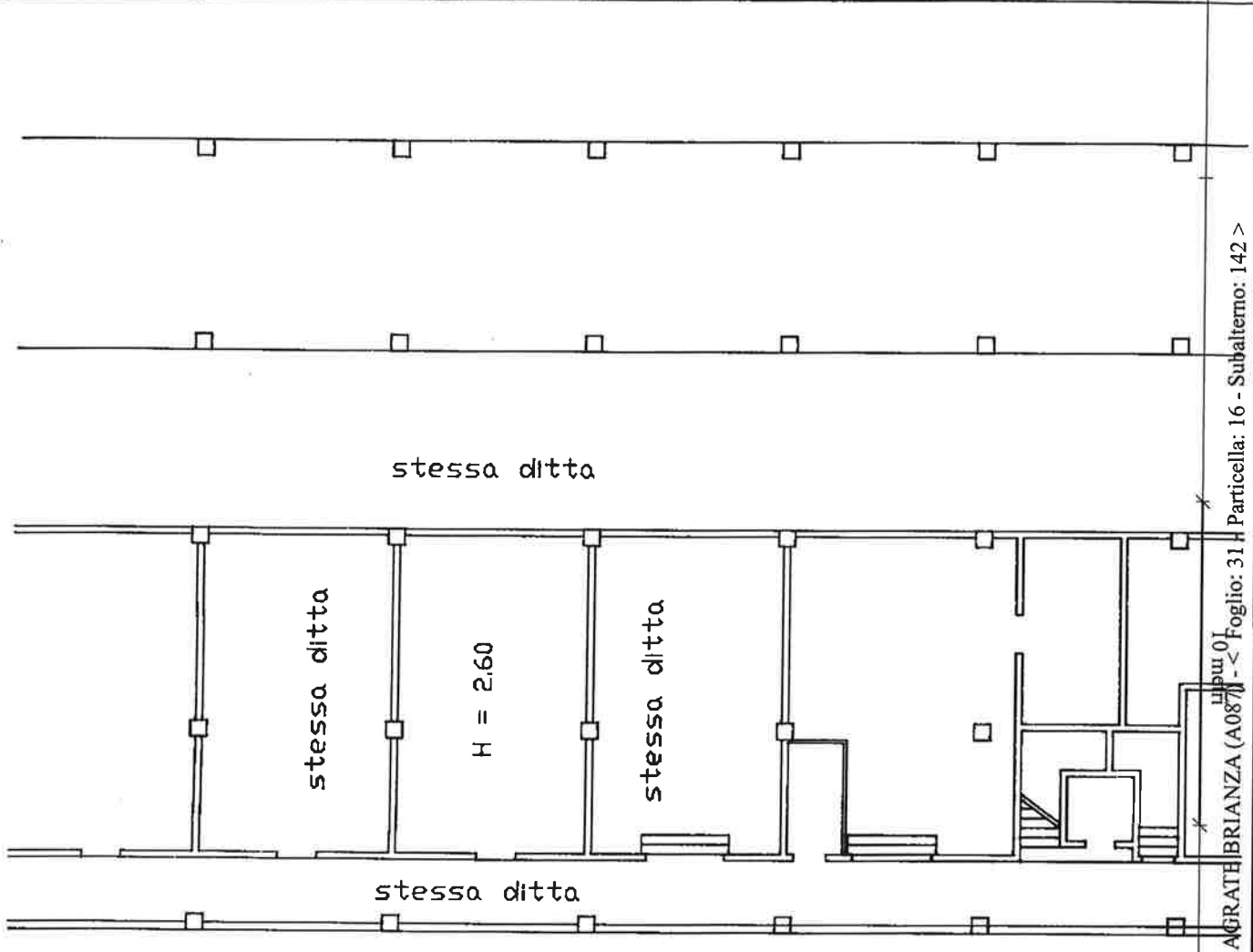


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

(LIRE)
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di **AGRATE** via **CARDANO** civ.



PIANO SEMINTERRATO

ORIENTAMENTO



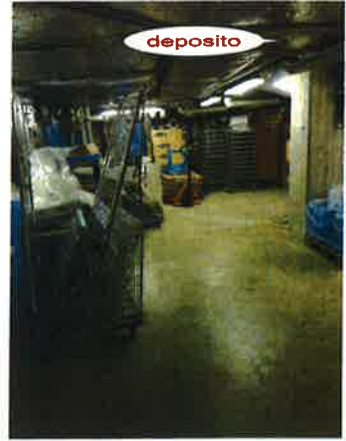
SCALA DI 1: 20

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

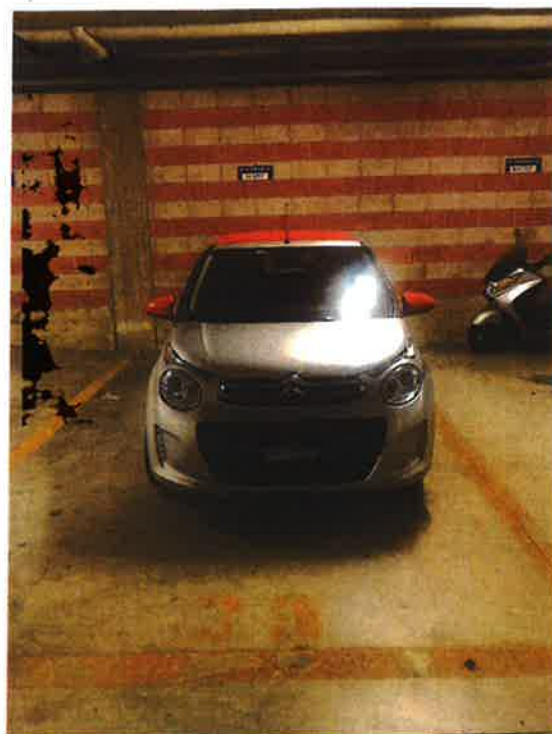
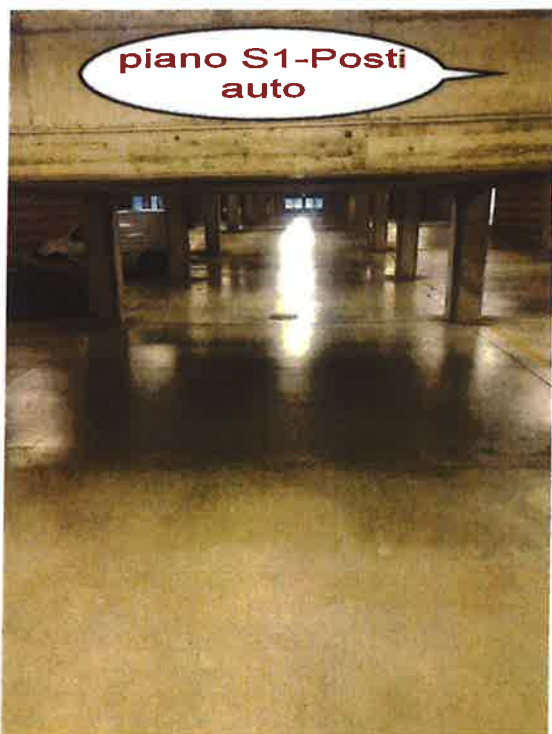
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 25/02/2020 - Comune di AGRATE BRIANZA (A087) - Foglio: 31 Particella: 16 - Subalterno: 142 >
VIA GIROLAMO CARDANO n. SC piano. S1.

Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti	Compilata dal geom. Ferdinando Solaro <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO
Data presentazione: 16/12/1994 - Data: 25/02/2020 - n. T 241536 - Richiedente: DSNVCN48P05F924Y Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	della provincia di Milano	
n. 16 sub. 142	data Firma <i>[Signature]</i>	









Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: AGRATE BRIANZA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

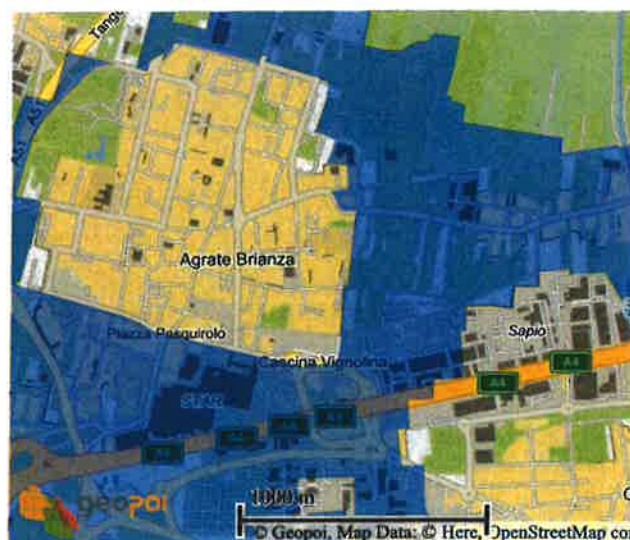
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	550	L	3	3,3	L
Negozi	Normale	1450	1650	L	7	8	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

Mondo Camera

Chi Siamo

Prezzi

FAQ

Contatti

Links

cerca nel sito

Cerca

Le commissioni fissate per lunedì 31 giugno sono state annullate.
Verranno recuperate mercoledì 3 giugno alle ore 14.00 presso la
sala Consiglio.

Le Commissioni Prezzi "Uova fresche e derivati nazionali" e
"Pollame, conigli, selvaggina" del 28 febbraio sono rinviate al 4
marzo.



PIPREZZI

Il portale dei prezzi della CCIAA Milano Monza Brianza Lodi

Ingresso

Opere Edili

Impianti Elettrici

Immobili

Indici e Schede Prodotto

Usi

Il mio paniere

Milano

Milano con Storico

Morza

Monza con Storico

Lodi

Lodi con Storico

Listino 2 del 2019

Provincia MB - Brianza EST

AGRATE BRIANZA (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max		
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	2.100,00	2.300,00		
Centro - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.300,00	1.600,00		
Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	750,00	950,00		
Centro - Boxes	€	15.000,00	19.000,00		
Centro - Negozi	€/m²	1.500,00	1.700,00		
Centro - Uffici nuovi	€/m²	2.000,00	2.250,00		
Centro - Uffici recenti	€/m²	1.150,00	1.400,00		
Centro - Capannoni nuovi	€/m²	-	-		
Centro - Capannoni	€/m²	-	-		
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B	€/m²	1.800,00	2.100,00		
Periferia - Appartamenti recenti e ristrutturati	€/m²	1.050,00	1.300,00		
Periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare	€/m²	550,00	750,00		
Periferia - Boxes	€	15.000,00	18.000,00		
Periferia - Negozi	€/m²	1.500,00	1.700,00		
Periferia - Uffici nuovi	€/m²	1.800,00	2.300,00		
Periferia - Uffici recenti	€/m²	1.150,00	1.300,00		
Periferia - Capannoni nuovi	€/m²	750,00	900,00		
Periferia - Capannoni	€/m²	550,00	650,00		

ALLEGATO

ALLEGATO

**QUARTU SANT'ELENA
VIA SA SERRIXEDDA**



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE FALLIMENTARE

COOPERATIVA QUARTO MIGLIO - SOC. COOP. A R.L.

n. 75/2016

G.D.: dott. Nicola Caschili

Curatore: dott. Giuseppe Biondo

Informativa al Giudice Delegato vendita immobile

Ill. mo Signor Giudice Delegato,

il sottoscritto dott. Giuseppe Biondo, in qualità di Curatore del Fallimento emarginato

ESPONE

quanto segue:

il Fallimento ha depositato in data 20/10/2017 il Programma di Liquidazione nel quale erano contenute le modalità di vendita del **Fabbricato industriale adibito a centro cottura, sito in Quartu S.E., P.I.P. Pirastu - Sa Serrixedda, piano terra e primo e censito al N.C.E.U. di Quartu S.E. al F. 1, mapp. 1182, categoria D/1**, valorizzato nella perizia estimativa dell'ing. Giorgio Pranteddu in Euro **482.000,00 (quattrocentottantaduemila/00)**.

premessso che

- in data **05/10/2017**, come segnalato nel Programma di Liquidazione, era pervenuta allo scrivente Curatore una proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile sopra descritto, pari al prezzo di perizia di € **482.000,00=(quattrocentottantaduemila/00)**, supportata da un contestuale versamento a titolo di deposito cauzionale di € **48.200,00 (quarantottomiladuecento/00)**, pari al 10% del prezzo offerto;
- il sottoscritto Curatore intendeva verificare la possibilità di reperire eventuali offerte migliorative rispetto a quella già pervenuta di cui al punto precedente;
- a tal fine, in data **02/12/2017**, procedeva alla pubblicazione dell'avviso di vendita a trattativa privata, al prezzo base su indicato, sul quotidiano "L'unione Sarda" e sul portale delle vendite giudiziarie "Aste Giudiziarie.it";

- entro la data fissata per suddetta vendita (17/01/2018) non perveniva al sottoscritto nessuna ulteriore offerta migliorativa;
- in data **18/01/2018**, presso lo Studio del sottoscritto Curatore è stata eseguita l'aggiudicazione del fabbricato all'unico offerente: **Serist Srl**, con sede legale in Cinisello Balsamo (MI) nella via Gozzano n. 14, P. IVA 09671780964, **rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione dott.ssa Patrizia Mingozi**, per l'importo di Euro **482.000,00** (**quattrocentottantaduemila/00**),

INFORMA

la S.V. Ill.ma che il sottoscritto Curatore procederà al perfezionamento della vendita trascorsi 10 giorni dal deposito della presente informativa con allegata la documentazione ex art.107 L.F.

Con Osservanza

Cagliari, 23/01/2018

Il Curatore
dott. Giuseppe Biondo



Allegati:

1. Verbale di aggiudicazione;
2. copia proposta irrevocabile di acquisto immobile;
3. avvisi di vendita.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premettono:

- con sentenza del Tribunale di Cagliari in data 27 aprile 2016 è stato dichiarato il fallimento della società "Cooperativa Quarto Miglio" (fallimento n. 76/2016);
- tra i beni della suddetta società è compresa la piena proprietà di uno stabilimento industriale in Comune di Quartu Sant'Elena, meglio descritto nella relazione di consulenza tecnica redatta dal consulente tecnico Ing. Giorgio Pranteddu, asseverata con giuramento dinanzi al Tribunale di Cagliari in data 14 settembre 2016;
- in data 5 ottobre 2017, la società "Serist s.r.l." ha indirizzato agli organi della procedura fallimentare, proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile di cui sopra, per il prezzo - pari al valore di perizia - di euro 482.000 (quattrocentoottantaduemila), con contestuale versamento, a titolo di deposito cauzionale, della somma di euro 48.200 (quarantottomiladuecento);
- il curatore fallimentare, al fine di reperire eventuali offerte migliorative ha pubblicato in data 2 dicembre 2017 - sul quotidiano "*L'Unione Sarda*" e sul portale "*www.astegiudiziarie.it*" - un avviso di vendita a trattativa privata da tenersi in data 18 gennaio 2018;
- con verbale in data 18 gennaio 2018, il curatore fallimentare ha dichiarato aggiudicato alla società "Serist s.r.l." (unico offerente) l'immobile in oggetto, per il prezzo di euro 482.000 (quattrocentoottantaduemila);
- la società "Serit s.r.l." ha provveduto al pagamento del saldo del prezzo nel rispetto delle modalità prescritte.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

1. = Il signor Biondo Giuseppe, nella sua qualità di curatore fallimentare della società

"Cooperativa Quarto Miglio" - in fallimento, dichiara di vendere, in esito alle procedure di individuazione dell'acquirente precisate in premessa e con ogni obbligo di legge, alla società "Serist s.r.l." che accetta ed acquista la piena e perfetta proprietà del seguente immobile in Comune di Quartu Sant'Elena, edificato su area costituente il lotto 7 del Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) denominato "Pirastu Sa Serrixedda" e, precisamente:

- stabilimento industriale articolato su due livelli (piani terra e primo) con circostante area di pertinenza esclusiva (di superficie inferiore ai 5.000 metri quadrati), confinante con via dell'Artigianato, proprietà Comune di Quartu S.Elena, per due lati e proprietà Felman Hans, o aventi causa.

Detta unità immobiliare è censita in catasto fabbricati al foglio 1 (uno), mappale 1182 (millecentoottantadue), località Sa Serrixedda snc, cat. D1, piano T-1, rendita euro 2.420 ed è correttamente intestata alla parte venditrice secondo le risultanze dei Registri Immobiliari e graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto che, in copia, si allega al presente atto sotto la lettera "B", alla quale le parti fanno espresso riferimento ai fini della individuazione e descrizione dell'esatta consistenza di quanto venduto.

La parte alienante, quale intestataria del fabbricato in oggetto, dichiara che i dati catastali sopra indicati e la planimetria già allegata al presente atto sono conformi allo stato di fatto dell'immobile in oggetto; in particolare dichiara che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e da dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; la parte acquirente dichiara di prendere atto di detta precisazione e di confermare - quanto alla conformità allo stato dei luoghi, della planimetria già allegata al presente atto - quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice.

Ai sensi della legge 47/1985 e del D.P.R. 380/2001, la parte alienante dichiara - sulla base di quanto emerge dalla relazione tecnica di consulenza d'ufficio redatta dall'ing. Giorgio Pranteddu, citata in premessa - che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza ed in conformità della dichiarazione DUAAP presentata al SUAP del Comune di Quartu Sant'Elena in data 7 settembre 2009, protocollo n. 46419, codice univoco 246 e successiva variante in corso d'opera non sostanziale presentata con DUAAP in data 25 febbraio 2013, acquisita al protocollo generale in data 26 febbraio 2016, n. 14729, codice univoco SUAP 1721, cui ha fatto seguito il provvedimento finale conclusivo del procedimento con conferenza di servizi (provvedimento unico n. 22 del 6 maggio 2013) in virtù del quale il SUAP del Comune di Quartu Sant'Elena, ha determinato la conclusione del procedimento; dichiara inoltre che in relazione al medesimo non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori previsti dall'articolo 41 della predetta legge, che non sono stati eseguiti interventi edilizi di cui all'articolo 23, comma 01 del D.P.R. 380/2001 e che non sono state apportate modifiche comunque non autorizzate, salvo quanto in appresso precisato.

La parte venditrice dichiara che in data 2 luglio 2013 è stata presentata al SUAP del Comune di Quartu Sant'Elena la dichiarazione di agibilità acquisita al protocollo in data 5 luglio 2013, n. 44429, codice univoco SUAP 2083, codice univoco nazionale 03113490928-02072013-0000.SUAP; dichiara altresì che, sino alla data odierna, l'amministrazione non ha accertato alcuna carenza dei requisiti e dei presupposti di legge né adottato alcun provvedimento.

La parte acquirente dichiara di avere esatta conoscenza - per averne preso visione prima d'ora - della sopra citata relazione tecnica di consulenza d'ufficio redatta dall'ing. Giorgio Pranteddu e di essere a conoscenza che dalla stessa emerge quanto segue: «*Si ritiene giusto sottolineare alcune incongruenze tra prospetti e piante; al-*

cune varianti sono esistenti nelle due piante, ma omesse sui prospetti e viceversa. Si noti che tali incongruenze si ritengono errori materiali del Progettista che in alcun modo possono inficiare la regolarità edilizia dell'immobile in questione. [...]

Inoltre si ritiene importante segnalare, rispetto alla situazione assentita, l'esistenza di alcune piccole difformità tra stato assentito e stato di fatto che, in ogni modo, non costituiscono aumento di volumetria [...]».

La parte acquirente dichiara altresì di essere a conoscenza delle vigenti normative in riferimento alle modalità, ai termini (e relative decorrenze) per la presentazione della domanda di sanatoria. In particolare dichiara di essere a conoscenza che a norma dell'articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. Edilizia), negli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali «*l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria*».

Le parti danno atto di essere state preventivamente informate da me notaio sulla necessità di avvalersi dell'ausilio e della consulenza di soggetti in possesso di specifiche competenze specialistiche (ingegneri, architetti, geometri o altri) al fine di verificare la conformità dell'unità immobiliare compravenduta alle vigenti norme in materia edilizia-urbanistica. Le stesse, infine, dichiarano di essere consapevoli che detti accertamenti esulano dalle competenze notarili e, pertanto, mi esonerano espressamente da ogni responsabilità al riguardo.

La parte venditrice dichiara che l'immobile in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica; la parte acquirente dà atto di avere ricevuto dalla parte venditrice le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione; detto attestato, predisposto in data 16 maggio 2018, dal quale risulta che la

classe energetica globale dell'immobile è la "G", si allega al presente atto sotto la lettera "C". La parte venditrice precisa che successivamente alla data di rilascio non sono stati eseguiti interventi modificativi della prestazione.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della situazione degli impianti in relazione alle normative in materia di sicurezza vigenti ed esonera la parte venditrice da ogni responsabilità al riguardo.

2. = Le parti dichiarano che il prezzo della vendita è stato fissato in euro 482.000 (quattrocentoottantaduemila), somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente con le seguenti modalità:

- quanto ad euro 48.200 (quarantottomiladuecento), mediante assegno circolare n. 7402275302, emesso da Unicredit S.p.A. in data 3 ottobre 2017;

- quanto ad euro 433.800 (quattrocentotrentatremila ottocento), mediante un assegno circolare emesso in data 15 giugno 2018 n. 9900051669 da Banco BPM Spa.

La parte venditrice rilascia quietanza di saldo e rinuncia ad ogni eventuale ipoteca legale nascente dal presente atto, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

3. = La vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con tutti i diritti, le azioni, ragioni, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, quote comuni e condominiali, così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere per giusti e legittimi titoli quale la convenzione (per la concessione in diritto di proprietà di area P.I.P.) stipulata con atto ricevuto dal dottor Renzo Serra, segretario comunale del Comune di Quartu Sant'Elena, in data 10 giugno 2009, repertorio n. 143, trascritto a Cagliari il 22 giugno 2009, ai numeri 19067 e 13495.

La società "Serist s.r.l." dichiara di ben conoscere ed accettare, senza condizione alcuna, tutte le norme previste dal Regolamento per la Cessione delle Aree destinate

ad insediamenti di Attività Produttive, approvato con delibera del Consiglio Comunale di Quartu Sant'Elena n. 91 del 17 settembre 2013; la medesima società "Serist s.r.l." accetta altresì di subentrare in tutti gli obblighi contrattuali facenti capo al cedente, ivi compresa la partecipazione al Consorzio.

4. = La parte venditrice garantisce che l'immobile in oggetto è libero da ogni onere, da qualsiasi contributo di miglioria per opere eseguite fino ad oggi, da pignoramenti e da qualsiasi pericolo di evizione ed espropriazione, da qualsiasi limitazione di proprietà e di godimento di natura reale, personale, volontaria, coattiva o legale, anche provvisoria o condizionata, da trascrizioni pregiudizievoli, privilegi di qualsiasi specie, anche se non iscritti, da eventuali diritti di prelazione a terzi spettanti, nonché da ipoteche, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a Cagliari il 30 aprile 2010, ai numeri 14868 e 3885, annotata in data 9 aprile 2013, ai numeri 8786 e 914 (erogazione a saldo).

La parte venditrice dichiara che detto gravame (come pure qualsivoglia altra formalità pregiudizievole afferente l'immobile in oggetto) sarà cancellato a cura e spese della procedura, ai sensi del disposto dell'articolo 108 della legge fallimentare, a mente del quale, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

La parte venditrice precisa che la presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità e che, in presenza di eventuali vizi o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi per esempio quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguare gli impianti alla normativa vigente, anche se occulti o non evidenziati in perizia, non potranno dare

luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene..

5. = Il possesso di quanto in oggetto viene dato da oggi; da tale data quindi, vantaggi ed oneri saranno a rispettivo profitto e carico della parte acquirente.

6. = Ai sensi della legge 4 agosto 2006 n. 248 le parti, da me ammonite sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o di esibizione di atti falsi o contenenti dati non più rispondenti a verità, nonché rese edotte delle sanzioni amministrative previste da detta normativa, dichiarano quanto segue: *«Il corrispettivo per la presente compravendita è pari al prezzo sopra indicato e le dichiarazioni relative alle modalità di pagamento contenute nel precedente art. 2 rispondono al vero. Non ci siamo avvalsi dell'opera di mediatori»*.

7. = Per l'osservanza di quanto sopra le parti si obbligano come per legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Spese e tasse del presente atto e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

La parte venditrice dichiara che il presente atto è soggetto ad imposta sul valore aggiunto, ma esente dall'applicazione di detta imposta, ai sensi dell'art. 10, comma 1 n. 8 ter, del D.P.R. 633/1972, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale (che, per le sue caratteristiche non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni) ultimato da oltre cinque anni.

Stante quanto precisato dalla parte venditrice, la presente vendita è altresì soggetta ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 comma 1 del D.P.R. 131/1986), ad imposta ipotecaria in misura proporzionale con aliquota del 3% (art. 1 bis della tariffa allegata al D. Lgs 347/1990) e ad imposta catastale in misura proporzionale con aliquota dell'1% (art. 10 comma 1 del D. Lgs 347/1990).

Le parti concordemente tra loro mi hanno espressamente esonerato dalla lettura de-

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/02/2020

Dati della richiesta	Denominazione: SERIST S.R.L.
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di CAGLIARI SERIST S.R.L. con sede in CINISELLO BALSAMO C.F.: 09671780964

1. Unità Immobiliari site nel Comune di QUARTU SANT'ELENA(Codice H118) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1	1182				D/1				Euro 2.420,00	LOCALITA' SA SERRISCEDDA SNC piano: T-1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/12/2013 protocollo n. CA0268753 in atti dal 06/12/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 63950.1/2013)	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SERIST S.R.L. con sede in CINISELLO BALSAMO ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/06/2018 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/06/2018 Repertorio n.: 51129 Rogante: GALDIERO ANTONIO Sede: CAGLIARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 14096.1/2018)	09671780964*	(1) Proprieta` per 1/1

Unità immobiliari n. 1
Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: CAGLIARI

Comune: QUARTU SANT'ELENA

Fascia/zona: Suburbana/ARTIGIANALE COMMERCIALE

Codice zona: E7

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	550	800	L	2	3,5	L
Laboratori	Normale	650	900	L	2,5	4	L

[Stampa](#)[Legenda](#)