

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA

**CAPANNONE / DEPOSITO IN VIA KENNEDY 17
RODANO (MI)**



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Settembre 2021

Ing. Marcello Scifoni



INDICE

Premessa

1. Localizzazione dell'immobile e collegamenti
2. Descrizione dell'immobile
3. Aspetti tecnici ed amministrativi
 - 3.1 Atti di provenienza
 - 3.2 Inquadramento urbanistico
 - 3.3 Titoli edilizi
 - 3.4 Dati catastali
 - 3.5 Analisi della stato locativo
 - 3.6 Analisi della situazione ipotecaria
4. Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture
5. Sintesi del metodo di stima
6. Valutazione dell'immobile
 - 6.1 Calcolo della superficie
 - 6.2 Valore dell'immobile
 - 6.3 Valutazione in caso di procedimenti liquidatori forzosi (Judicial Value)
7. Conclusioni

ALLEGATI



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n° 90, ha ricevuto incarico [REDACTED] in liquidazione di redigere una perizia tecnico estimativa sull'unità immobiliare ad uso capannone / deposito sita nel Comune di Rodano (MI), località Millepini, via John Fitzgerald Kennedy 17, di cui è proprietaria, finalizzata alla domanda di concordato preventivo ai sensi dell'art. 160 e successivi della L.F.

Pertanto, a seguito di sopralluogo effettuato in data 15 settembre 2021, nel corso del quale è stata presa visione dello stato dei luoghi, accertato lo stato manutentivo e sono state scattate fotografie, e sulla base della documentazione amministrativa, urbanistica e catastale fornita della Proprietà, si è proceduto ad una verifica delle consistenze e ad un'indagine del mercato immobiliare delle zone al fine di esprimere il parere richiesto.

Non sono stati eseguiti accertamenti presso gli Uffici Comunali di competenza avendo ritenute sufficienti le informazioni e la documentazione fornite dalla Proprietà.

1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

L'immobile oggetto di valutazione, a destinazione deposito / fabbricato industriale, si trova a Rodano, Comune della Città Metropolitana di Milano, da cui dista circa 6 km in direzione est. Il territorio comunale fa parte del Parco Agricolo Sud Milano e si presenta ancora poco urbanizzato a meno delle seguenti centralità:

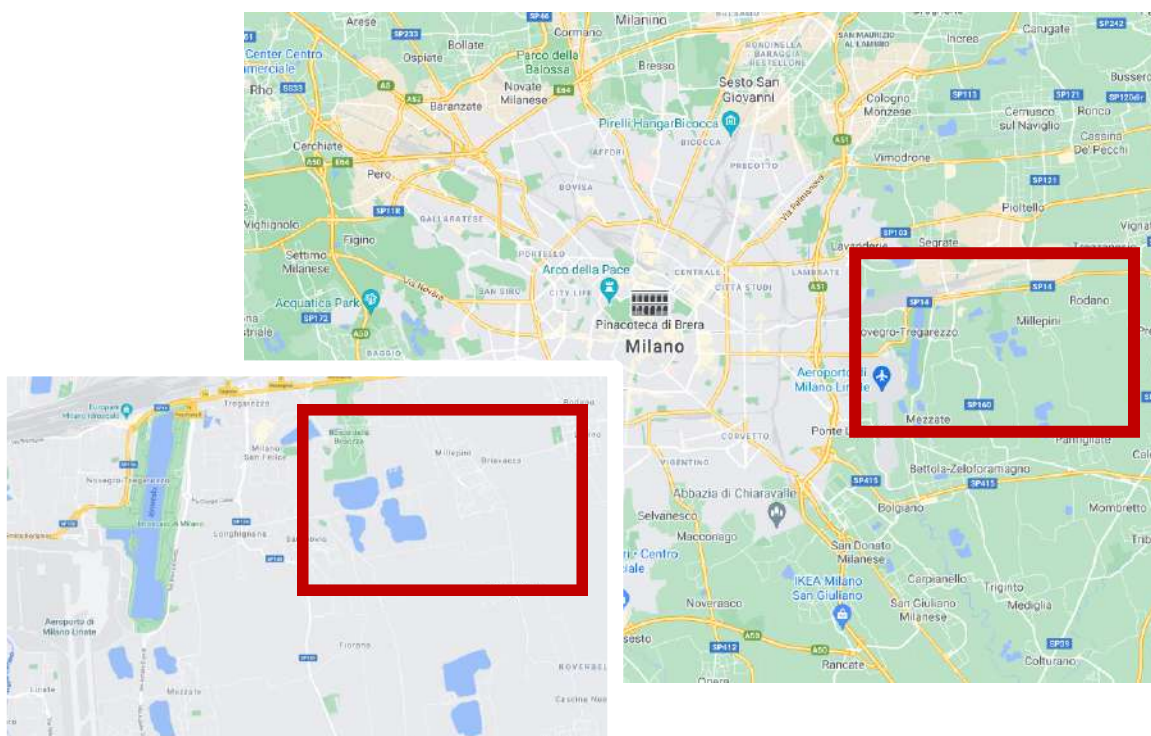
Lucino prevalentemente residenziale e caratterizzato dal nucleo storico in cui è localizzato il Municipio



Cassignanica di antica formazione agricola e zona di trasformazione a prevalenza residenziale

Pobbiano il cui nucleo storico è costituito da edifici e fabbricati rurali interclusi nel Polo Chimico di rilevanza nazionale di Rodano-Pioltello. Nella porzione più a nord, in corrispondenza della linea ferroviaria Milano-Venezia, vi è localizzato l'insediamento Ex SISAS con stabilimenti da sottoporre a riqualificazione ambientale e riorganizzazione funzionale, già oggetto di Accordo di Programma Regionale.

Millepini funzionalmente suddiviso da una vasta area a verde pubblico in insediamenti produttivi, a nord, e residenziali, a sud.



Nello specifico l'immobile in esame si trova in via Kennedy, nell'ambito degli insediamenti produttivi situati nella zona settentrionale del nucleo urbano di Millepini.

La viabilità principale del territorio comunale è costituita dalla SP 14 Rivoltana che si identifica come percorso di uscita da Milano (Linate), collegato con la tangenziale est, verso la Provincia di Bergamo. In particolare, la SP 14 costituisce l'asse viario di collegamento tra i numerosi centri produttivi e logistici situati nel settore est dell'area



metropolitana di Milano, tra l'Aeroporto di Linate e la TEEM, Tangenziale Esterna Est che collega l'A4 (presso Agrate Brianza) con l'innesto su A1 presso Cerro al Lambro.



2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente valutazione è costituito da una porzione di capannone industriale ad uso deposito sito nel Comune di Rodano (MI) in via Kennedy 17, comprensivo di un'annessa area scoperta antistante di pertinenza.

L'immobile è parte di un capannone industriale realizzato alla fine degli anni 80, costruito in aderenza ad uno gemello, entrambi facenti parte di un progetto unitario che comprende più coppie di fabbricati (capannoni industriali) realizzati all'interno del contesto produttivo di Millepini, frazione del Comune di Rodano.

L'altra porzione del capannone ed il fabbricato in aderenza risultano di altra proprietà e non sono, quindi oggetto, della presente valutazione.

L'unità immobiliare in esame è a pianta rettangolare di dimensioni interne pari a circa 32,00 m x 16,40 m con copertura a doppia falda poco inclinata che definisce un'altezza interna al culmine pari a circa 7.30 m ed un'altezza minima sul fronte lungo libero (lato non in aderenza) pari a circa 6,75 m. L'unità immobiliare risulta in parte soppalcata (zona deposito e magazzino sul lato lungo in aderenza) ed in parte a doppio livello (zona uffici e servizi). L'altezza minima sotto il soppalco della zona magazzino è pari a 2,78 m. Completa la proprietà l'area esterna antistante di pertinenza (di profondità rispetto al fronte dell'unità in esame pari a 4,80 m) sulla quale è posizionato il cancello di accesso dalla strada pubblica (via Kennedy) e la porta di accesso alla zona uffici del fabbricato.

Lo spazio ad uso deposito risulta raggiungibile sia dagli anzidetti uffici che da un accesso carrabile posto a sud lungo una via di accesso di proprietà condominiale.



3. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

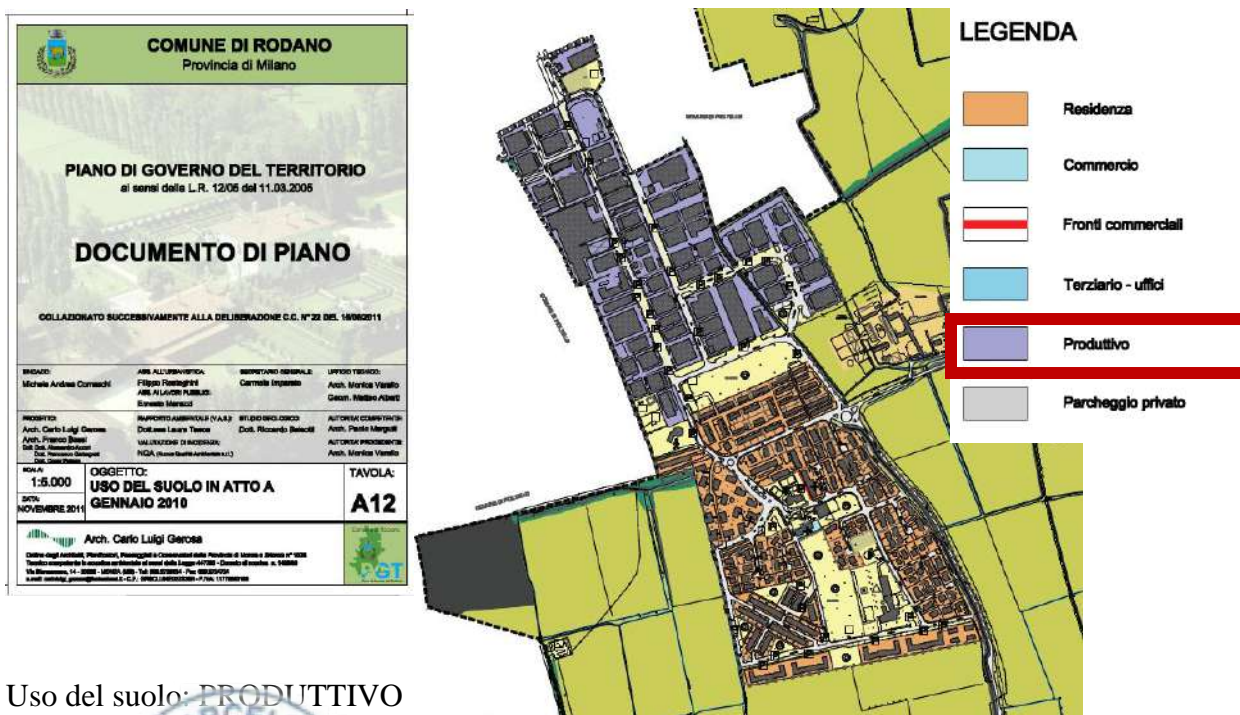
3.1 Atti di provenienza

Il cespite risulta in piena proprietà [redacted] [redacted] forza dell'Atto di *Trasferimento di Proprietà di immobile a seguito dell'esercizio di opzione di riscatto finale* del 15 giugno 2010, Rep. N. 90615 Racc. N. 18595 - Notaio Gianvincenzo Nola, notaio in Roma.

3.2 Inquadramento Urbanistico - PGT

L'immobile oggetto di analisi è individuato come segue all'interno del **Piano di Governo del Territorio** del Comune di Rodano (**PGT**), strumento della pianificazione, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, che definisce l'assetto dell'intero territorio comunale approvato con Del. C.C. 9/2014 ed in vigore dal 9 aprile 2014.

USO DEL SUOLO IN ATTO DA GENNAIO 2010 – Tav. A12



Uso del suolo: PRODUTTIVO
















AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE Scala 1:5.000 – Tav. B1.1

 <p>COMUNE DI RODANO Provincia di Milano</p>		
<p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della L.R. 12/05 del 11.03.2005</p>		
<p>PIANO DELLE REGOLE</p>		
<p>COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 22 DEL 15/04/2011</p>		
<p>REDAZIONE Arch. Andrea Corbelli</p>	<p>AREE ALLIABILI Dott. Roberto Di Arch. Valter Basso Arch. Valter Basso Arch. Valter Basso</p>	<p>SPAZZI PUBBLICI Carmelo Imbriani</p>
<p>PROGETTO Arch. Carlo Luigi Gerosa Arch. Franco Bacci Arch. Giovanni Bacci Arch. Giovanni Bacci</p>	<p>SERVIZIO TECNICO Dott. ssa Laura Tassi Arch. Riccardo Sestini Arch. Riccardo Sestini</p>	<p>UTILE TECNICO Arch. Monica Veroli Arch. Monica Veroli Arch. Monica Veroli</p>
<p>Scala: 1:5.000 Data: NOVEMBRE 2011</p>	<p>OGGETTO: AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE</p>	<p>TAVOLA: B1.1</p>
<p>Arch. Carlo Luigi Gerosa</p>		



LEGGENDA

-  Ambiti di trasformazione non conformi
-  Ambiti di trasformazione conformi
-  Ambiti soggetti a P.C.C.
-  Zona A - Nucleo di grande valore storico monumentale
-  Zona BR - Zona a prevalente destinazione residenziale
-  Subzona BR/S - Zona saturata a prevalenza residenziale
-  Subzona BR/C - Zona di completamento a prevalenza residenziale
-  Subzona BR/T - Zona di trasformazione a prevalenza residenziale
-  Subzona BR/T con norme particolari
Zona di trasformazione a prevalenza residenziale
-  Zona BP - Zona destinata ad attività economiche
-  Subzona BP - Zona di completamento destinata ad attività economiche
-  Subzona BP/T - Zona di trasformazione destinata ad attività economiche - Polo Chimico
-  Subzona BP ex Sisas - Zona occupata dagli stabilimenti ex-Sisas da sottoporre alla riqualificazione ambientale e alla riorganizzazione funzionale

Azzonamento:

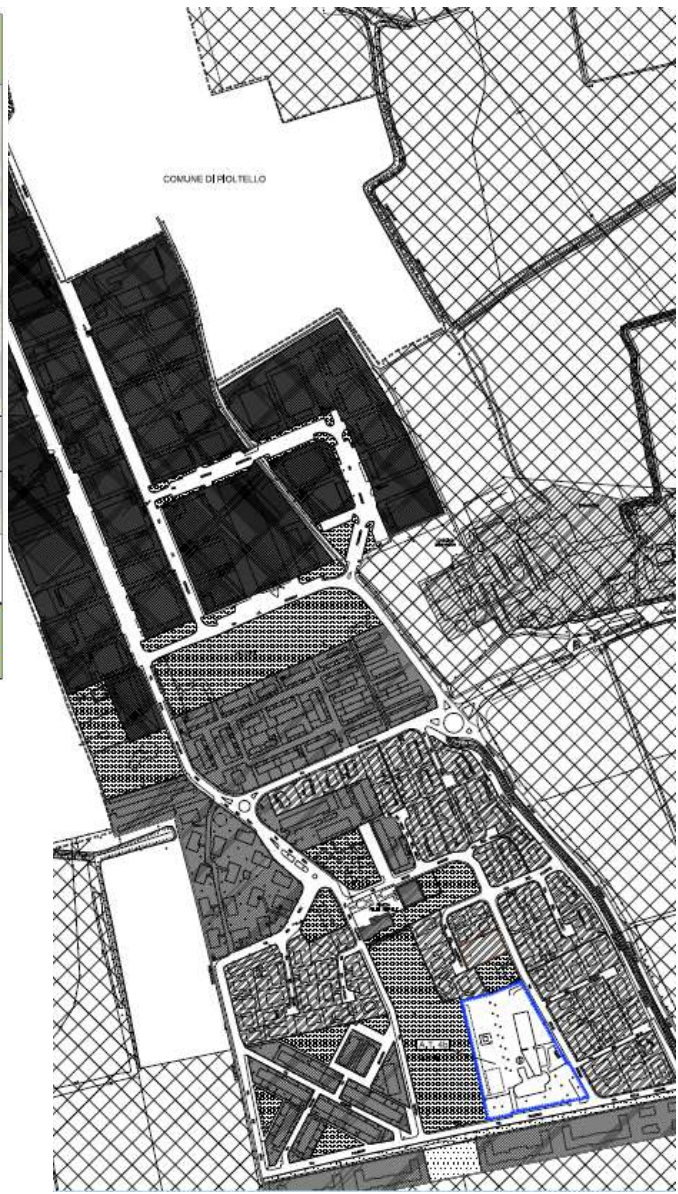
SOTTOZONA BP

Zone di completamento destinate ad Attività economiche















AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE / MILLEPINI Scala 1:2.000 – Tav. B1.3

 <p>COMUNE DI RODANO Provincia di Milano</p>			
<p>PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ai sensi della L.R. 12/05 del 11.03.2005</p>			
<p>PIANO DELLE REGOLE</p>			
<p>COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.G. N° 22 DEL 15/06/2011</p>			
<p>DIRIGENTI: Michele Andrea Coraschi</p>	<p>ASST. ALL'URBANISTICA: Flippo Realeghini ASST. AI LAVORI PUBBLICI: Giovanni Marzati</p>	<p>SECRETARIO COMUNALE: Carmela Invernato</p>	<p>UFFICIO TECNICO: Arch. Monica Varello Geom. Matteo Alberti</p>
<p>PROGETTISTA: Arch. Carlo Luigi Cerose Arch. Franco Biondi Subz. Architetto Associati Via C. Galvani, 10 - 20138 Milano</p>	<p>SUPPORTO AMBITUALE DALLA: Dott.ssa Laura Tassinari VALUTAZIONE DI IMPATTO: NQA (Associazione Nazionale)</p>	<p>STUDIO E REDAZIONE: Dott. Riccardo Riboldi</p>	<p>AUTORENZA COMPETENTE: Arch. Paola Margutti AUTORENZA PROSECUZIONE: Arch. Monica Varello</p>
<p>SCALA: 1:2.000</p>	<p>OGGETTO: AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE MILLEPINI</p>	<p>TAVOLA: B1.3</p>	
<p>DATA: NOVEMBRE 2011</p>			
<p> Arch. Carlo Luigi Cerose</p> <p><small>Officina degli Architetti - Via Feltrina, 10 - 20138 Milano - Tel. 02/57400000 - Fax 02/57400001 E-mail: cerose@officinadegliarchitetti.it - Web: www.officinadegliarchitetti.it</small></p>			



LEGENDA

-  Ambiti di trasformazione non conformati
-  Ambiti di trasformazione conformati
-  Ambiti soggetti a P.C.C.
-  Zona A - Nucleo di grande valore storico monumentale
-  Zona BR - Zona a prevalente destinazione residenziale
-  Subzona BR/S - Zona saturata a prevalenza residenziale
-  Subzona BR/C - Zona di completamento a prevalenza residenziale
-  Subzona BR/T - Zona di trasformazione a prevalenza residenziale
-  Subzona BR/T con norme particolari
Zona di trasformazione a prevalenza residenziale
-  Zona BP - Zona destinata ad attività economiche
-  **Subzona BP - Zona di completamento destinata ad attività economiche**
-  Subzona BP/T - Zona di trasformazione destinata ad attività economiche - Polo Chimico
-  Subzona BP ex Sisas - Zona occupata dagli stabilimenti ex-Sisas da sottoporre alla riqualificazione ambientale e alla riorganizzazione funzionale
Area soggetta ad Accordo di Programma sottoscritto in data 21.12.2007

AZZONAMENTO:
SOTTOZONA BP
Zone di completamento destinate ad
Attività economiche



La zona BP è regolata dall'art. 29 delle NTA del Piano delle Regole del PGT approvato con Del. C.C. 9/2014, di seguito riportato

Art. 29 NORME PARTICOLARI PER LE ZONE BP – ZONE DESTINATE AD ATTIVITÀ ECONOMICHE

1 - OBIETTIVI

L'obiettivo della presente norma è di regolare l'edificazione delle zone produttive industriali e artigianali, salvaguardando la salute e la sicurezza dei lavoratori e degli abitanti delle zone circostanti, e tutelando le risorse ambientali. Sono suddivise in tre subzone differenziate quanto a caratteristiche, regole e parametri d'intervento.

2 - DESTINAZIONE D'USO

Sono suddivise in base alle caratteristiche in tre specifiche subzone:

Subzona BP – Zona destinata al completamento degli impianti esistenti

Subzona BP/T – Zona destinata alla trasformazione degli insediamenti già esistenti del Polo Chimico di Pioltello-Rodano

Subzona BP ex-Sisas – Zona occupata dagli stabilimenti ex-Sisas da sottoporre alla riqualificazione ambientale e alla riorganizzazione funzionale. Le destinazioni funzionali, gli indici edilizi, le modalità di intervento specifiche e le prescrizioni specifiche sono riportate nell'articolo seguente. Tali disposizioni sostituiscono quanto previsto dall'art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione.

DESTINAZIONI FUNZIONALI

Subzona BP – Zona destinata al completamento degli impianti esistenti

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE:

B.2 Attività produttive

B.4 Attività terziarie

F – Logistiche ed autotrasporti



DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE: C – Urbanizzazioni, attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

DESTINAZIONI D'USO COMPLEMENTARI:

B.1 Funzioni ricettive

B.3.1 Esercizi di vicinato (ESV) con superficie di vendita inferiore ai 150 mq, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio;

B.3.2 Medie strutture di vendita (MSV), sia alimentari che non alimentari, con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio;

B.3.5 Deposito merci e commercio all'ingrosso.

DESTINAZIONI NON AMMESSE A – Residenziale

B.3.3 Grandi strutture di vendita (GSV) con superficie di vendita superiore ai 1500 mq, attività per la ristorazione e pubblici esercizi, attività artigianali di servizio;

B.3.4 Centri commerciali di cui al primo comma, lett. g) art. 4 del Decreto Legislativo n. 114/98; D – Attività connesse al settore agro-zootecnico ed al settore primario;

E – Attività estrattive o connesse alla lavorazione di inerti;

L'Amministrazione comunale, in ogni caso, non rilascia Permessi a Costruire per progetti che contrastino direttamente o che siano comunque incompatibili con norme dell'ordinamento giuridico vigente, ed in particolare con le norme di tutela ambientale previste da fonti statali e regionali e con la regolamentazione sanitaria ed ecologica del Comune.

3.3 Titoli edilizi

Si riporta di seguito quanto certificato nella dichiarazione asseverata rilasciata dal Geom. Sergio Prandi in data 23.04.2010 in occasione della chiusura del contratto di locazione finanziaria con [REDACTED] preliminarmente alla stipula dell'atto di trasferimento di proprietà a seguito dell'esercizio di opzione di riscatto finale da parte della [REDACTED]



Il fabbricato industriale oggetto di stima è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 12/86 del 10.06.1986 (costruzione di capannone).

In seguito è stata rilasciata concessione in sanatoria n. 32/90 del 25.05.1990 ai sensi della L. 47/85 per la realizzazione del soppalco calpestabile in metallo nella zona deposito.

Per l'immobile in oggetto è stato rilasciato in data 03.05.1990 certificato di agibilità n. 6818.

3.4 Dati catastali

L'immobile oggetto di stima risulta identificato al NCEU del Comune di Rodano al Foglio 5, P.lla 671.

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA Fig. 5 – Comune di Rodano (MI)

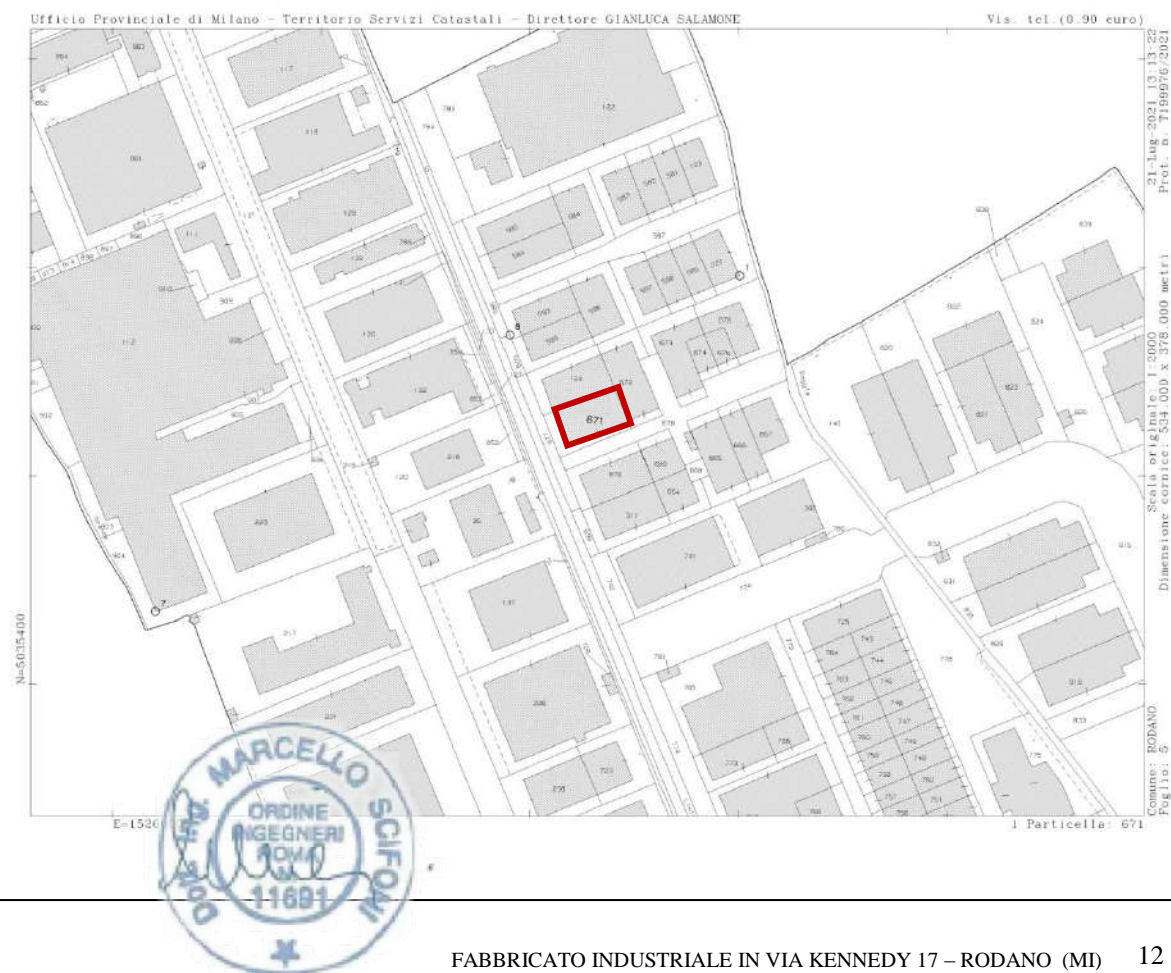


TABELLA 1 – Dati catastali

DATI IDENTIFICATIVI N.C.E.U.								
Foglio	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Cons.za	Superficie	Rendita	
5	671		C/2	3	748 mq	Totale 815 mq	€ 1.467,98	VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 17 piano: T-1;

3.5 Analisi dello stato locativo

Allo stato attuale sull'immobile oggetto di valutazione risulta in essere un contratto di locazione con [REDACTED] registrato in data 21.12.2012 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale Roma 5 al N. 13244-3. Il contratto ha decorrenza dal 01.01.2013 e durata di sei anni (fino al 31.12.2018) tacitamente rinnovato per altri sei anni. Il canone annuale è definito in € 27.600,00 oltre IVA.

3.6 Analisi della situazione ipotecaria

L'analisi della situazione ipotecaria ha evidenziato le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione CONTRO del 23.04.2021

Registro Particolare 38253 – *Registro Generale* 56280

Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma – *Repertorio* 14357 del 01.04.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE *descrizione* ORDINANZA DI SEQUESTRO CAUTELATIVO

Immobili: Comune di Rodano, Catasto Fabbricati, Fg. 5, P.IIa 671, C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO, via John Fitzgerald Kennedy 17, Piano T-1

Soggetti a favore: [REDACTED]



4. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione risulta essere una porzione di capannone realizzato in aderenza ad un secondo capannone gemello, entrambi facenti parte di un complesso di più coppie di depositi industriali realizzati nella zona produttiva della frazione di Millepini. Il fabbricato presenta una pianta rettangolare di dimensioni interne pari a circa 32,00 m x 16,40 m all'interno della quale la porzione sul fronte di ingresso accoglie il blocco degli uffici e dei servizi igienici. Tale zona si sviluppa su due livelli, mentre l'area a deposito (26,70 m x 16,40 m) è parzialmente impegnata (lungo tutto il fronte interno nord) da un soppalco di 5,63 m di profondità.

Il complesso, realizzato nella seconda metà degli anni '80, presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato con pareti in pannelli anch'essi prefabbricati rifiniti esternamente in ghiaietto di fiume. Il fronte dell'ingresso principale dell'unità presenta tre blocchi di finestre a nastro con serramenti esterni in profilati metallici e vetro, posizionati sia al piano terra che al piano primo, con il blocco centrale al piano terreno che accoglie al centro il portone di ingresso, reso evidente da una pensilina a cupolina in plexiglass che lo collega al cancello esterno su strada. Il fronte secondario (lato sud) presenta, immediatamente al di sotto di un fascione di coronamento sempre in pannelli rifiniti in ghiaia di fiume, vetrate continue U-Glass che permettono un buon livello di illuminamento naturale degli spazi interni ad uso magazzino / deposito. Su tale prospetto e presente, oltre ad un accesso pedonale, anche il grande portone sezionale carrabile.

Le finiture e la dotazione impiantistica risulta differente tra gli spazi destinati a magazzino / deposito e quelli ad uso ufficio.



Area deposito: La pavimentazione del magazzino è di tipo “industriale. A soffitto sono presenti corpi illuminanti anch’essi di tipo industriale e ventilatori a pale. L’impianto elettrico è su canaline esterne. E’ presente al centro del locale un ponte mobile a scomparsa con meccanismo di sollevamento oleodinamico comandato elettricamente.

Area Uffici: Gli uffici sono caratterizzati da una pavimentazione in laminato effetto legno rovere opaco in doghe di grandi dimensioni e zoccolatura di pari essenza, le pareti sono intonacate e tinteggiate con effetti cromatici a contrasto (colore bianco, grigio e rosso anche nello stesso ambiente).

Al primo piano i locali sono controsoffittati con pannelli in fibra minerale 60 x 60 dove sono incassati i plafoni (anch’essi 60 x 60) dei corpi illuminanti con finitura in alluminio. La scala di collegamento tra piano terra e primo piano presenta gradini con finitura in granito grigio. I locali igienici presentano rivestimento a terra e sulle pareti in ceramica monocottura formato 20 x 30 effetto nuvolato.

La zona uffici è dotata di impianto di riscaldamento costituito da caldaia autonoma e da n. 4 mobiletti ad aria calda. Il raffrescamento estivo è invece affidato a n. 5 split autonomi montati a parete con unità esterna. L’impianto elettrico è di tipologia standard.

Per quanto riguarda gli aspetti antincendio, l’immobile è dotato di estintori all’interno e da n. 2 idranti posti all’esterno.

STATO MANUTENTIVO

L’immobile nel complesso si presenta in discreto stato manutentivo, con la zona uffici che risulta essere stata oggetto di una più recente ristrutturazione. I servizi igienici seppur datati non appaiono in condizioni tali al momento da richiedere interventi di ristrutturazione.



5. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'immobile si trova nel Comune di Alseno, in un'area a destinazione principalmente produttiva.

Sono state, pertanto, condotti accertamenti a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per capannoni ubicati in Comune di Rodano (PC), ZONA OMI E1 – Millepini - Comune di Rodano (MI).

E' stata eseguita inoltre la valutazione con il metodo a capitalizzazione del reddito presunto.

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

Al fine di determinare il valore è stata analizzata la situazione del cespite alla data odierna sotto il profilo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del suo stato manutentivo, etc. .

La stima finale dell'intero immobile sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.



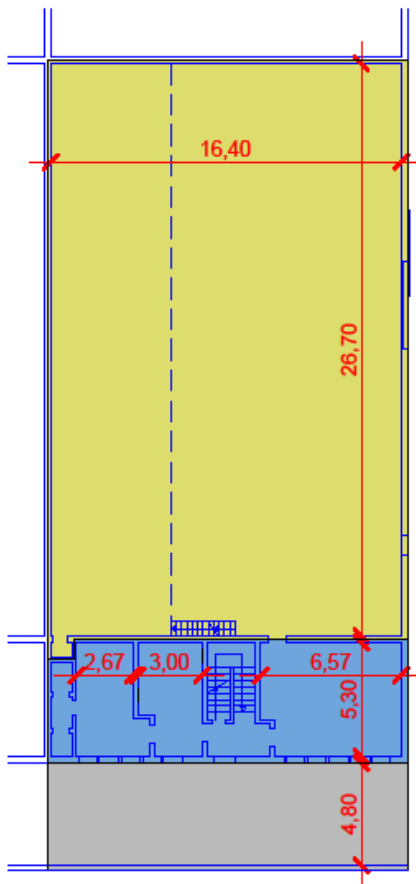
6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

6.1 Calcolo della superficie

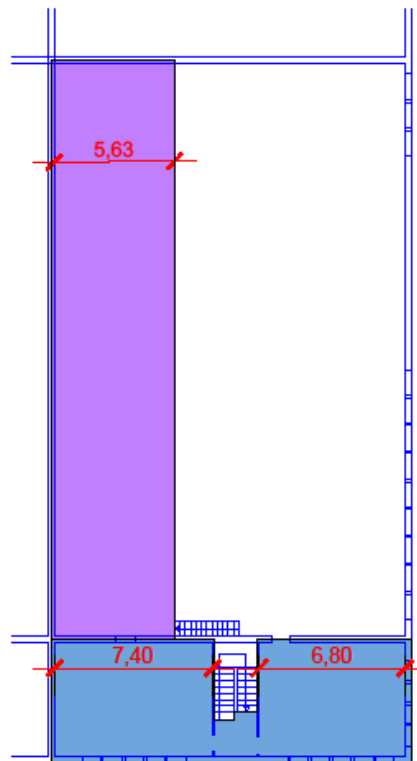
Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione di verifica rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.



La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguglio per destinazione d'uso, livello di piano ed esposizione e stato di manutenzione.

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



 CAPANNONE DEPOSITO
 CAPANNONE UFFICIO



 SOPPALCO
 AREA CORTILIZIA



TABELLA 2 – Calcolo superfici

DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
CAPANNONE	455,93	1,00	1,00	455,93
CAPANNONE UFFICI	185,80	1,50	1,00	278,70
SOPPALCO	156,04	0,50	1,00	78,02
SPAZI ESTERNI	84,25	0,10	1,00	8,43
Totale				821,08

(*) Alla porzione del capannone industriale ad uso uffici è stato attribuito un coefficiente di destinazione pari a 1,50 in considerazione del maggior grado di finitura che tale destinazione comporta

6.2 Valore dell'immobile

Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di immobili ad uso produttivo di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



Capannone via Papa Giovanni XXIII 16-C, Millepini, Rodano

€ 500.000 460 m² superficie

Capannone in vendita a Rodano

Rodano, vicino ad autostrade e tangenziali, vendiamo capannone di 460 mq con altezza mt 550, uffici disposti su due livelli di mq 150 l'uno. L'immobile è in buone condizioni ed ha un ampio piazzale. Eur...

PREMIUM 9  [CONTATTA](#)  

1.087,00 €/mq



IMMOBILE COMMERCIALE IN VENDITA A RODANO

< [Torna indietro](#)

Capannone in vendita a Rodano Millepini, Milano



Rif. Z69

Zona industriale di Millepini in vendita Capannone di Mq. 200 al piano terra. Mq. 120 di soppalco/loft in cemento armato adibito a Ufficio. Mq. 50 di soppalco leggero + due bagni e parcheggio interno.

€ 230.000

Dettaglio immobile

- Tipologia: Capannone
- Superficie: Mq. 200 c.a.
- Parte Uffici: Mq. 120
- Soppalco leggero: Mq. 50
- Bagni: si
- Balconi/Terrazzo: no
- Piano: Terra + Primo
- Totale Piani: 1
- Posti auto: si

621,00 € / mq

Capannone Commerciale Vendita Rodano Di Metri Quadrati 210 Rif Cap10



175.000 €

Rodano, Milano - Vendita - Capannone - 210 m² - 1 bagno

Capannone Rodano Rodano in zona industriale via Kennedy, proponiamo capannone industriale di 200 mq coperti (altezza 7,00 m circa), con già servizi igienici all'interno, oltre area pertinenziale di 25 mq, per

22 mag 2020 in Ilovehome - NOVACASA

Contact

833,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per capannoni industriali pari a circa 850,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita per tale tipologia di immobile si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **680,00 € /mq**.

Consultazione valori OMI

Per i capannoni industriali, in ZONA OMI E1 – Millepini - Comune di Rodano (MI), con riferimento al secondo semestre 2020 i valori di mercato oscillano da un minimo di 550,00 €/mq ad un massimo di 750,00 €/mq.



Il valore medio scelto di **650,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso industriale in vendita nella zona.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	550	750	L	3,1	4,3	L
Capannoni tipici	Normale	550	750	L	3,3	4,5	L
Laboratori	Normale	650	750	L	3,9	4,5	L

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **665,00 €/mq**.

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.



TABELLA 3 – Calcolo valore di mercato

DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
CAPANNONE	455,93	665,00	€ 303.193,45
CAPANNONE UFFICI	278,70	665,00	€ 185.335,50
SOPPALCO	78,02	665,00	€ 51.883,30
SPAZI ESTERNI	8,43	665,00	€ 5.605,95
Totale			€ 546.018,20

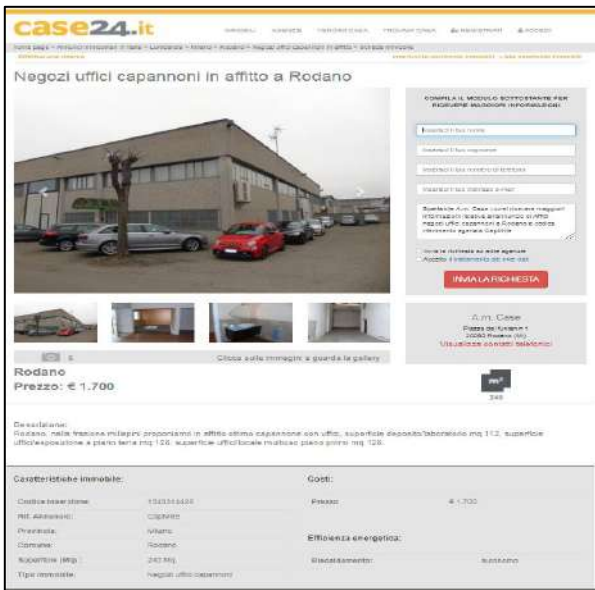
Metodo a capitalizzazione del reddito

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso produttivo (capannoni) di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

5,04 €/mq*mese





4,62 €/mq*mese

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore a metro quadro per capannoni industriali pari a circa 4,83 €/mq*mese per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **3,86 €/mq*mese**.

Consultazione valori OMI

Per i capannoni industriali, i valori di mercato oscillano da un minimo di 3,10 €/mq*mese ad un massimo di 4,30 €/mq*mese.

Il valore medio scelto di **3,70 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della particolare situazione di mercato e della disponibilità di strutture ad uso industriale in locazione nella zona.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di locazione per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **3,80 €/mq*mese**.



Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate e considerando i 12 mesi, si determina il seguente valori di canone annuo:

$$821,08 \text{ mq} \times 3,80 \text{ €/mq} \times 12 \text{ (mesi)} = 37.441,25 \text{ €/anno}$$

Dal momento che il canone annuo presunto risulta decisamente superiore a quello attualmente in essere con il conduttore attuale (27.600,00 €/anno), la valutazione finale del cespite dovrà tenere conto di una riduzione di valore dovuta allo stato di occupazione dello stesso che viene stimata in misura del 10% a fronte di un rendimento inferiore rispetto a quello atteso.

Metodo a capitalizzazione del reddito presunto

Al fine di ricavare il valore di mercato, si applica la formula prevista per l'individuazione del valore immobiliare con il metodo di capitalizzazione del reddito presunto.

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo attualmente in uso per capannoni industriali situati nei territori della Città Metropolitana di Milano assume un valore compreso tra il 6,5 ed il 7,0 %.

Applicando la formula

$$P = OI/R$$

$$\text{Dove :} \quad OI = 37.441,25 \text{ €/anno} \quad R = 6,75\%$$

Ovvero:

$$P = 37.441,25 \text{ €/anno} / 6,75\% = \text{€ } 554.685,16$$

Il più probabile valore di mercato attribuibile pertanto all'immobile in esame risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

$$(\text{€ } 546.018,20 + \text{€ } 554.685,16) / 2 = \text{€ } 550.351,68$$



In considerazione dello stato di occupazione del bene sulla base di un contratto di locazione con canone inferiore a quello presunto sulla base degli effettivi valori di mercato, si ritiene corretto applicare al valore di stima sopra determinato un coefficiente di riduzione pari al 10 % per cui:

$$€ 550.351,68 * 0,90 = € 495.316,51$$

In c.t. € 495.000,00 (Euro quattrocentonovantacinquemila/00).

6.3 Valutazione in caso di procedimenti liquidatori forzosi (Judicial Value)

In caso di procedimenti liquidatori forzosi è necessario tenere in considerazione non solo l'analisi delle aste relative allo specifico mercato di riferimento e destinazione d'uso, ma anche della caratteristiche specifiche dell'immobile oltre che dei costi delle procedure esecutive. In base a tali condizioni si ritiene congruo, in tale caso, abbattere il valore di mercato sopra indicato di una percentuale stimata in misura del 15% considerando la vendita del bene al secondo esperimento d'asta.

Il valore del cespite, pertanto, in caso di procedimento liquidatorio forzoso, risulterà pari a:

$$€ 495.000,00 * 0,85 = € 420.750,00$$

in c.t. € 420.000,00 (Euro quattrocentoventimila/00)

7. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla proprietà immobiliare in esame, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato sulla base degli strumenti urbanistici vigenti di

€ 495.000,00 (Euro quattrocentonovantacinquemila/00).



In caso di procedimenti liquidatori forzosi il più probabile prezzo di alienazione può essere individuato pari a

€ 420.000,00 (Euro quattrocentoventimila/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

Per la sua tipologia costruttiva non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dell'immobile.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 20 settembre 2021

Ing. Marcello Scifoni



ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE EDILIZIA / URBANISTICA
- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ATTI DI PROVENIENZA
- ISPEZIONE IPOTECARIA
- CONTRATTO DI LOCAZIONE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ESTERNI

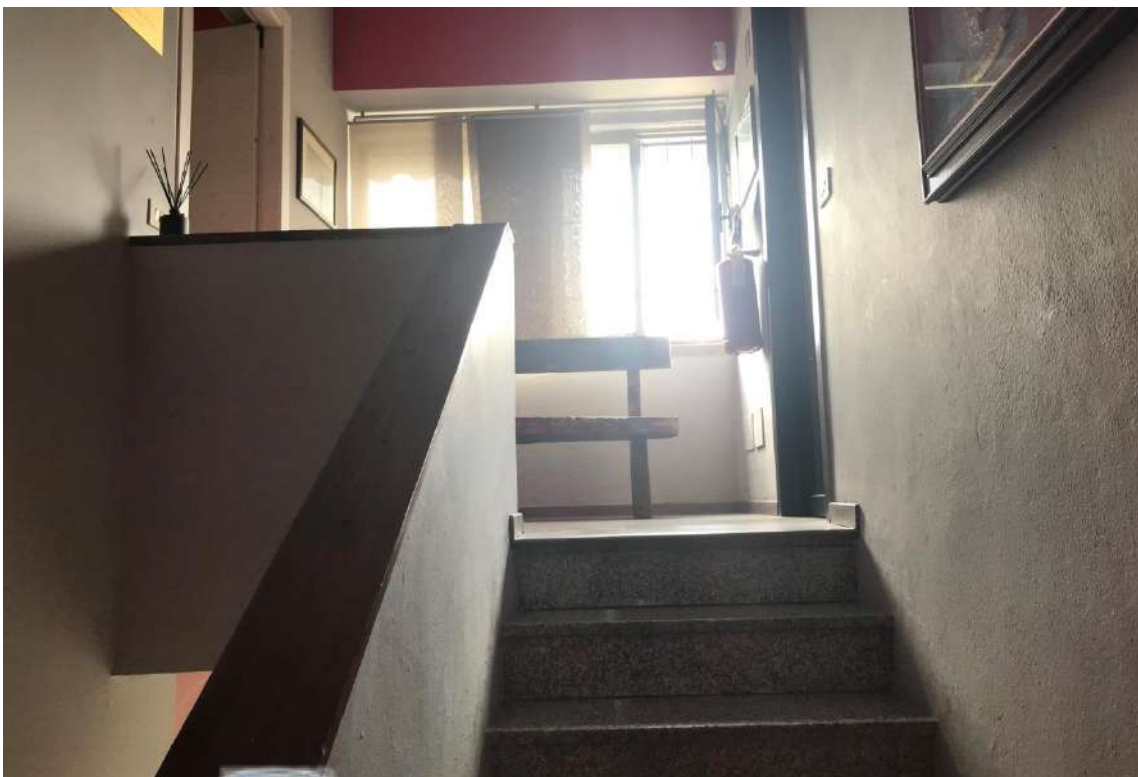








INTERNI ZONA UFFICI





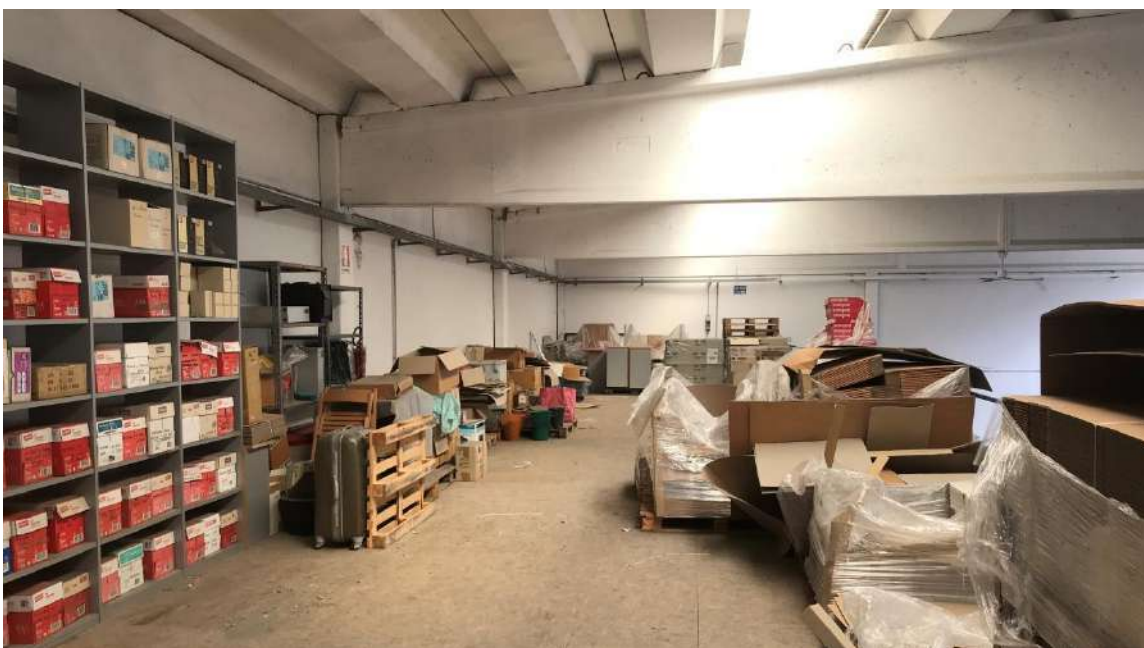








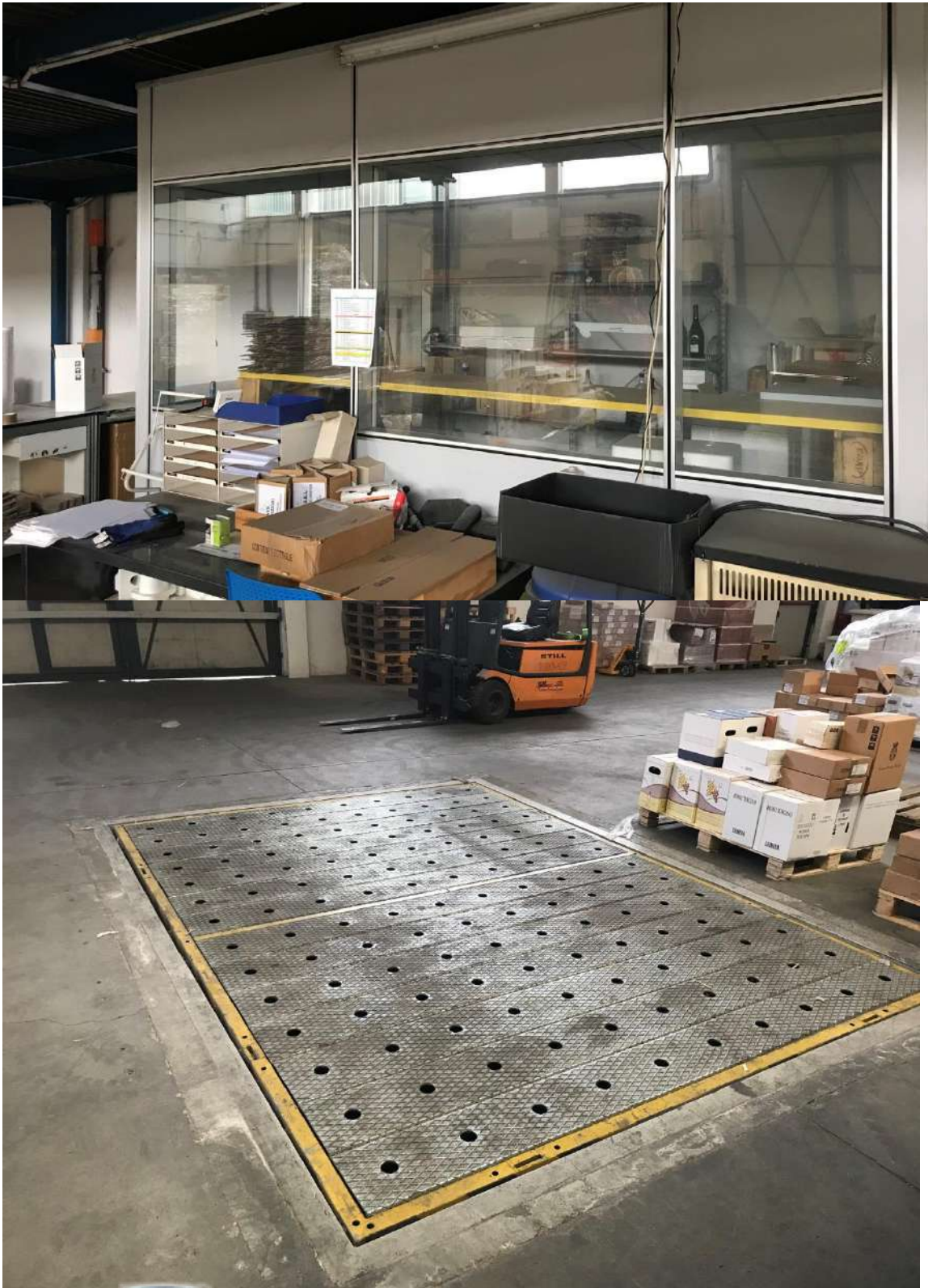
INTERNI MAGAZZINO DEPOSITO













DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2021

Dati della richiesta	Comune di RODANO (Codice: H470)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 5 Particella: 671

INTESTATO

1			(1) Proprieta` per 1/1
---	--	--	------------------------

Unità immobiliare dal 22/01/2020

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	671				C/2	3	748 m ²	Totale: 815 m ²	Euro 1.467,98	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/01/2020 protocollo n. MI0019560 in atti dal 22/01/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5916.1/2020)

Indirizzo	VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 17 piano: T-1;
Annotazioni	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H470 - Sezione - Foglio 5 - Particella 671

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	671				C/2	3	714 m ²	Totale: 1105 m ²	Euro 1.401,25	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Indirizzo	, VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 17 piano: T-1;
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	671				C/2	3	714 m ²		Euro 1.401,25	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2015 protocollo n. MI0160208 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 145147.1/2015)
Indirizzo				, VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 17 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	671				C/2	3	714 m ²		Euro 1.401,25	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 protocollo n. MI0919415 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 353372.1/2011)
Indirizzo				, VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY n. 17 piano: T-1;								
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/08/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		5	671				C/2	3	714 m ²		Euro 1.401,25 L. 2.713.200	VARIAZIONE del 04/08/1998 in atti dal 04/08/1998 REALIZZAZIONE SOPPALCO (n. 223084.1/1998)	
Indirizzo				, VIA KENNEDY n. 17 piano: T-1;									
Notifica				-				Partita	1001826		Mod.58	-	
Annotazioni				classamento proposto (D.M. 701/94) ;intestazione da verificare									

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	671									ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1996 in atti dal 04/08/1998 (n. 407175/1996)
Indirizzo				, VIA KENNEDY piano: T1;								
Notifica				Partita			1001826		Mod.58		-	
Annotazioni				intestazione da verificare								

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		5	671									Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo				, VIA KENNEDY piano: T1;								
Notifica				Partita			143		Mod.58		-	

Situazione degli intestati dal 23/04/2015

N.	DATI ANAGRAFICI							DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]							[REDACTED]				
DATI DERIVANTI DA												ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/04/2015 protocollo n. MI0012192 Voltura in atti dal 15/01/2020 Repertorio n.: 95844 Rogante: DOTT NOLA Sede: ROMA Registrazione: Sede: VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 1124.1/2020)

Situazione degli intestati dal 15/06/2010

N.	DATI ANAGRAFICI							DIRITTI E ONERI REALI				
1	[REDACTED]							[REDACTED]				
DATI DERIVANTI DA												ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2010 Repertorio n.: 90615 Rogante: NOLA GIANVINCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 49498.1/2010)

Situazione degli intestati dal 01/06/2004

N.	DATI ANAGRAFICI							DIRITTI E ONERI REALI				
1	MONTE D	[REDACTED]						[REDACTED]				
DATI DERIVANTI DA												ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/06/2004 protocollo n. MI0525082 Voltura in atti dal 09/08/2004 Repertorio n.: 21394 Rogante: ZANCHI MARIO Sede: SIENA Registrazione: PU Sede: SIENA del 10/06/2004 ATTO INTEGRATIVO (n. 14200.1/2004)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2021

Situazione degli intestati dal 15/01/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1/1 fino al 01/06/2004
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/01/2001 Trascrizione in atti dal 23/07/2001 Repertorio n.: 42500 Rogante: FABIANI PIERANDREA Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4429.1/2001)		

Situazione degli intestati dal 23/07/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 15/01/2001
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/07/1996 Voltura in atti dal 04/08/1998 Repertorio n.: 61921 Rogante: CHIANESE V. Sede: PIOLTELLO Registrazione: PU Sede: MILANO n: 9999 del 26/07/1996 COMPRAVENDITA (n. 407175/1996)		

Situazione degli intestati dal 10/05/1994

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 23/07/1996
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/05/1994 protocollo n. 261170 Voltura in atti dal 12/03/2001 Repertorio n.: 73514 Rogante: COLOMBO ALFONSO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 7060 del 26/05/1994 (n. 275364.1/1994)		

Situazione degli intestati dal 02/08/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 10/05/1994
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/1993 protocollo n. 255455 Voltura in atti dal 09/03/2001 Repertorio n.: 68654 Rogante: COLOMBO ALFONSO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 10408 del 03/08/1993 (n. 283332.1/1993)		

Situazione degli intestati dal 22/12/1992

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` fino al 02/08/1993
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 22/12/1992 protocollo n. 249245 Voltura in atti dal 08/03/2001 Repertorio n.: 109560 Rogante: COLOMBO ALFONSO Sede: MILANO Registrazione: UR Sede: MILANO n: 822 del 11/01/1993 (n. 283331.1/1992)		

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/05/1987 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 22/12/1992
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 12/05/1987 Voltura in atti dal 11/07/1991 Repertorio n.: 109560 Rogante: SCHIAVO FOLCO Sede: MILANO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 2 n: 29530 del 25/05/1987 (n. 268213.1/1989)		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/07/2021

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 12/05/1987
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

ATTI DI PROVENIENZA



REPERTORIO N.90615

RACCOLTA N. 18595

TRASFERIMENTO DI PROPRIETA' DI IMMOBILE A SEGUITO

DELL'ESERCIZIO DI OPZIONE DI RISCATTO FINALE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno quindici del mese di giugno
in Roma, nel mio studio in Piazzale delle Belle Arti n. 2.

15 giugno 2010

Avanti a me Dottor Gianvincenzo NOLA, Notaio in Roma, con
studio ove sopra, iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili
Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, sono presenti:

-

), il quale interviene al
presente atto nella sua qualità di procuratore speciale della
società '

con sede legale in Siena, V

i
L
)
)
i
i
L
L
i

"A";

-) 1

o, ove appresso, il quale interviene al
presente atto nella sua qualità di procuratore della

e ciò giusta i
poteri derivantigli in forza di procura speciale a mio rogito
del 3 giugno 2009 rep. 89274/17781.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei Componenti che, con il presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO

- che con atto in data 15 gennaio 2001 a rogito del Notaio Pierandrea FABIANI di Roma rep. n. 42500 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 2 in data 22 gennaio 2001 al n. 4429 di formalità, la B

acquistò

l'immobile posto nel Comune di Rodano (MI) più avanti descritto;

- che l con scrittura privata in pari data, concesse in locazione finanziaria con contratto n. 1006096 l'immobile più avanti descritto alla

- che, con atto a rogito del Notaio Dott. Mario Zanchi di Siena in data 28 giugno 2002 rep. n. 18878 racc. n. 6572 registrato a Siena in data 11.07.2002 n. 2050 mod. 1V, la

ha conferito alla l

con decorrenza dal primo Luglio 2002, il proprio ramo di azienda inerente all'esercizio delle attività di Leasing e Factoring;

- che il relativo avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, 2° e 3° comma D.Lgs n.385/1993 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica - Parte Seconda n.166 del 17 Luglio 2002;

- che, per effetto del suddetto conferimento, la ~~_____~~ è quindi subentrata in tutti i rapporti e situazioni giuridiche soggettive, attivi e passivi, facenti parte del ramo conferito, ivi compresa la proprietà di tutti i beni immobili oggetto di locazione finanziaria, le cui trascrizioni degli atti di acquisto conservano la loro validità ed il loro grado a favore della società conferita senza bisogno di formalità o di annotazioni alcuna, ai sensi del su citato art.58 3° comma D.Lgs n.385/1993;

- che tra gli immobili oggetto di locazione finanziaria a terzi e quindi facenti parte del ramo conferito da

è

altresi compreso l' immobile sito nel Comune di Rodano, attualmente concesso in leasing alla società utilizzatrice in forza del contratto di leasing a suo tempo stipulato con

la predetta a cui è
subentrata la per effetto del
succitato conferimento;

- che l'immobile in questione è stato individuato nell'atto
correttivo all'atto di conferimento del ramo d'azienda
sopracitato del 1 giugno 2004 ai rogiti del Notaio in Siena
Dr. Mario Zanchi (rep. n. 21.394 Racc. N. 7.942) registrato
a Siena il 10 giugno 2004 al N. 1.139 Serie I;

- che l'Utilizzatore, avvalendosi della facoltà prevista
dall'art. 4 del sopracitato Contratto di locazione
finanziaria, intende esercitare il diritto di riscatto dei
beni, al prezzo stabilito nell'art. 4 del sopracitato
Contratto di locazione finanziaria;

- che la parte Venditrice confermato l'adempimento da parte
dell'Acquirente di tutte le obbligazioni sorte dal contratto
di locazione finanziaria (leasing) citato in premessa,
dichiara di trasferire alla Acquirente, l'immobile più oltre
descritto.

TUTTO CIO' PREMESSO

ed approvato e ritenuto parte integrante e sostanziale del
presente atto, i componenti convengono e stipulano quanto
segue:

Art. 1 - La ' _____ f

' come sopra

rappresentata, vende alla società ' _____

' che, come sopra

rappresentata acquista, l'immobile oggetto del contratto di

locazione finanziaria in premessa citato e più precisamente:

in Comune di Rodano (MI), Via Kennedy n. 17 e precisamente:

- porzione di capannone industriale consistente in un

laboratorio composto da unico vano al piano terra con

deposito al piano primo interno soppalcato, da due vani ad

uso ufficio e servizi interni posti al piano terra e da due

vani ad uso ufficio al piano primo, con annesse due aree

antistanti della superficie complessiva di metri quadrati

150 (centocinquanta) circa, confinante nell'insieme con Via

Kennedy, particelle 124 e 672 del foglio 5, salvo altri.

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del

Comune di Rodano al foglio 5, particella 671, Via Kennedy n.

17, piani T-1, cat. C/2, classe 3, mq. 714, r.c. Euro

1.401,25.

Art. 2 - L'immobile oggetto del presente atto viene

trasferito alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello

stato di fatto in cui attualmente si trova, che essa parte

acquirente dichiara di ben conoscere, con ogni azione, diritto o ragione, accessioni, pertinenze, adiacenze, servitù attive e/o passive legalmente esistenti, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal condominio e dalle regole che lo disciplinano e con la relativa quota di comproprietà sulle parti condominiali, tali in forza di legge, uso o destinazione.

La parte acquirente viene da oggi immessa nel possesso dei beni oggetto di compravendita e da oggi sono a suo rispettivo profitto e carico vantaggi ed oneri connessi al possesso dei beni medesimi: a tal fine si impegna sin d'ora a far fronte a tutti gli oneri afferenti l'immobile oggi compravenduto, anche per richieste che dovessero pervenire alla Concedente successivamente alla data odierna, restando altresì obbligata a rimborsare ogni somma che dovesse comunque essere stata sostenuta dopo la stipula del presente atto dalla stessa Concedente in relazione all'immobile medesimo.

Art. 3 - Secondo quanto convenuto all'art. 4 del contratto di locazione finanziaria citato in premessa, il corrispettivo per l'esercizio del riscatto ammonta ad Euro **38.734,27 (trentottomilasettecentotrentaquattro virgola ventisette)** al netto dell'Imposta sul Valore Aggiunto, al cui

assolvimento è obbligata la parte acquirente, applicandosi alla fattispecie l'inversione contabile del tributo, oltre spese di chiusura e relativa IVA per Euro 619,75 e così per l'importo complessivo di Euro **39.354,02** (trentanovemilatrecentocinquantaquattro virgola zero due)

somma che la parte venditrice, dichiara di aver ricevuto, con le modalità di cui in seguito, dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo.

La "società venditrice" dichiara altresì di emettere, a norma dell'articolo 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, 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 fattura relativa alla presente cessione senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.), e contenente l'espresso riferimento al quinto comma del citato articolo 17 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633. La "società acquirente", come sopra rappresentata, 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 l'indicazione dei suddetti dati.

La parte venditrice rinuncia altresì all'iscrizione dell'ipoteca legale, esonerando il competente Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

Ai sensi dell'art 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n.223, come modificato dalla Legge di conversione 04 agosto 2006, n.248, le parti, richiamate da me Notaio ai sensi del D.P.R.445/2000 in ordine alle responsabilità penali cui si espongono in caso di dichiarazioni false e reticenti, attestano di non essersi avvalsi di mediatori e che il pagamento del corrispettivo è avvenuto mediante il bonifico che in fotocopia si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Art. 4 - La parte venditrice garantisce che i beni trasferiti con il presente atto sono di sua piena e assoluta proprietà per essere alla stessa pervenuti per atto a rogito Notaio Pierandrea FABIANI di Roma rep. n. 42500 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 in data 22 gennaio 2001 al n. 4429 di formalità e successivo atto a rogito del Notaio Dott. Mario Zanchi di Siena in data 28 giugno 2002 rep. n. 18878 racc. n. 6572 registrato a Siena in data 11.07.2002 n. 2050 mod. 1V e che gli stessi sono liberi da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, oneri o gravami di qualsiasi

genere o natura, rivendicazioni, pretese, atti giudiziari, liti pendenti, diritti a terzi spettanti a qualsiasi titolo, privilegi anche fiscali e presta garanzia per i casi di evizione o molestia come per legge.

Trattandosi di immobile riveniente da un'operazione di locazione finanziaria, le parti espressamente pattuiscono l'esclusione della garanzia per vizi palesi od occulti a favore dell'acquirente, cui lo stato dei beni è noto.

Art. 5 - La parte venditrice, richiamate le sanzioni penali previste dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ai sensi dell'art. 47 del suddetto D.P.R. e garantisce che, per gli effetti della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni ed integrazioni, la porzione oggetto del presente atto è stata edificata in forza di concessione edilizia n. 12/86 del 10 giugno 1986 e successiva concessione in sanatoria per la realizzazione di un soppalco n. 32/90 del 25 maggio 1990.

Dichiara la parte venditrice che il certificato di abitabilità relativo all'immobile in oggetto è stato rilasciato dal Comune di Rodano in data 3 maggio 1990 n. 6818.

Art. 6 - Con riferimento al precedente art. 5 la parte

acquirente, nella sua qualità di utilizzatrice dell'immobile dalla data di inizio del contratto di locazione finanziaria in premessa citato, conferma quanto dichiarato dalla parte venditrice e garantisce la regolarità e conformità edilizia del medesimo immobile qui compravenduto.

Garantisce inoltre di non avervi apportato modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di autorizzazioni amministrative, confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui l'immobile si trovava al momento della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria citato in premessa e sollevando integralmente comunque la parte venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo, accollandosi inoltre ogni ed eventuale onere ed obbligo conseguenti.

Art. 7 - La parte alienante dichiara che l'immobile in oggetto è dotato della certificazione energetica, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, numero 192 e successive modificazioni e integrazioni.

La parte alienante dichiara di aver consegnato alla parte acquirente la quale dichiara di aver ricevuto l'attestato di certificazione energetica redatto da tecnico qualificato.

Art. 8 - Ai sensi e per gli effetti dell'art.10, 1° comma,

num.8) e 8-ter) lett. d) del DPR 633/72, come modificato dal D.L. 04/07/2006 n.223 convertito nella Legge 04/08/2006 n.248, la parte Venditrice opta per l'imposizione al regime I.V.A. della presente cessione; pertanto il presente atto sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa, ad imposta ipotecaria nella misura dell'1,50% (uno virgola cinquanta per cento) e ad imposta catastale nella misura dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) sul valore venale in comune commercio che le parti dichiarano essere ai fini fiscali pari ad Euro **387.342,67 (trecentottantasettemilatrecentoquarantadue virgola sessantasette)** corrispondenti al prezzo di riscatto del bene aumentato dei canoni depurati della componente finanziaria (circolare n. 12/E - Agenzia delle Entrate - del 1 marzo 2007).

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. 223/06, convertito con modificazioni, nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, la MPS Leasing & Factoring S.p.a. ha registrato il contratto di locazione all'Ufficio delle Entrate di Siena in data 21/12/2006 con il numero 5209

serie 3T ed ha versato:

euro 137,00 corrisposti il 21/12/2006;

euro 31,00 corrisposti il 02/02/2007;

euro 291,00 corrisposti il 12/02/2007;

euro 309,00 corrisposti il 21/03/2008;

euro 51,00 corrisposti il 27/01/2009;

euro 298,00 corrisposti il 10/02/2009;

euro 12,00 corrisposti il 26/01/2010;

somme che costituiscono l'ammontare delle imposte proporzionali di registro corrisposte per il contratto di locazione finanziaria, addebitandone il costo alla parte acquirente che, pertanto avrà diritto, ai sensi dell'art. 35, comma 10 sexies del D.L. n. 223/06, convertito con modificazioni, nella Legge n. 248 del 4 agosto 2006, di portarli in diminuzione delle imposte ipotecarie e catastali versate per il presente atto.

Art. 9 - Le spese e tasse del presente atto, inerenti e conseguenti sono a carico della parte acquirente.

Per l'osservanza di quanto sopra pattuito le parti si obbligano a norma di legge ed eleggono domicilio come in comparsa.

Le parti dichiarano di aver ricevuto da me Notaio

l'informativa di cui all'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003.

..*.*.*

I Componenti mi esonerano dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene firmato dai componenti e da me Notaio, previa lettura da me datane ai medesimi, i quali a mia richiesta lo dichiarano conforme alla loro volontà, essendo le ore undici e trenta. Consta l'atto di quattro fogli dattiloscritti a norma di legge da persona di mia fiducia ma per mia cura e completato a mano da me Notaio sulle prime intiere tredici pagine e quanto della presente fin qui.

Firmato:

Gianvincenzo Nola Notaio

ISPEZIONE IPOTECARIA



Ispezione telematica

Ispezione n. T203514 del 21/07/2021

per immobile

Richiedente SCFMCL

Dati della richiestaImmobile : Comune di RODANO (MI)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 5 - Particella 671

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Ulteriori restrizioni:

Esclusione ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 20/07/2021

Elenco immobili

Comune di RODANO (MI) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0005 Particella 00671 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

-
1. TRASCRIZIONE del 23/05/1997 - Registro Particolare 27045 Registro Generale 36731
Pubblico ufficiale CHIANESE VALERIO Repertorio 63571 del 16/05/1997
ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
Nota disponibile in formato elettronico
 2. TRASCRIZIONE del 22/01/2001 - Registro Particolare 4429 Registro Generale 6228
Pubblico ufficiale FABIANI PIERANDREA Repertorio 42500 del 15/01/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 3. TRASCRIZIONE del 05/07/2010 - Registro Particolare 49498 Registro Generale 84699
Pubblico ufficiale NOLA GIANVINCENZO Repertorio 90615/18595 del 15/06/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
 4. TRASCRIZIONE del 23/04/2021 - Registro Particolare 38253 Registro Generale 56280
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 14357 del 01/04/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico
 5. ISCRIZIONE del 25/05/2021 - Registro Particolare 12928 Registro Generale 73612
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 8290/2021 del 10/02/2021

Ispezione telematica

per immobile

Richiedente SCFMCL

Ispezione n. T203514 del 21/07/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 204621 del 21/07/2021
Inizio ispezione 21/07/2021 13:27:48
Richiedente SCFMCL Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 73612
Registro particolare n. 12928 Presentazione n. 91 del 25/05/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 10/02/2021 Numero di repertorio 8290/2021
Altro soggetto TRIBUNALE Codice fiscale 802 553 70589
Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE
Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 36.854,32 Tasso interesse annuo 8% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 1.206,38 Spese - Totale € 73.708,64
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente
Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H470 - RODANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 671 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -
Indirizzo VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY N. civico 17

Ispezione telematica

Richiedente SCFMCL

n. T1 204621 del 21/07/2021
Inizio ispezione 21/07/2021 13:27:48
Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 73612
Registro particolare n. 12928

Presentazione n. 91 del 25/05/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale
Sede
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T1 203514 del 21/07/2021
Inizio ispezione 21/07/2021 13:22:15
Richiedente SCFMCL Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 56280
Registro particolare n. 38253 Presentazione n. 79 del 23/04/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 01/04/2021 Numero di repertorio 14357
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Codice fiscale 802 553 70589
Sede ROMA (RM)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente

Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H470 - RODANO (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 5 Particella 671 Subalterno -
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -
Indirizzo VIA JOHN FITZGERALD KENNEDY 17 N. civico -
Piano T-1

Ispezione telematica

n. T1 203514 del 21/07/2021

Inizio ispezione 21/07/2021 13:22:15

Richiedente SCFMCL

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 56280

Registro particolare n. 38253

Presentazione n. 79 del 23/04/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di F

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CONTRATTO DI LOCAZIONE



CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice esemplare ed avente ogni valore di legge, tra le sottoscritte parti:

LOCATORE:

Imprese di Roma - - all'atto rappresentata dal procuratore
speciale - residente in
investito dei necessari poteri, di seguito chiamato "locatore"

CONDUTTORE: S.p.A. con sede i

iscritta al Registro delle Imprese di Milano
rappresentata dal _____, nella sua
qualità di rappresentante legale, domiciliato per la carica presso la sede, di seguito chiamato "conduttore".

Si conviene e si stipula quanto segue:

1) Il locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al conduttore, l'unità immobiliare catastalmente identificata al foglio 5 particella 671, sita in Rodano (MI) Via Kennedy n. 17 , per 6 anni (sei) a decorrere dal 1° gennaio 2013 con termine il 31 dicembre 2018.

2) Il contratto si intende tacitamente rinnovato per ulteriore periodo di 6 (sei) anni. Il conduttore si impegna a non recedere dal contratto prima di 36 (trentasei) mesi dall'inizio locazione. Trascorso tale periodo, è facoltà del conduttore recedere in qualsiasi momento previa comunicazione inviata al locatore mediante lettera raccomandata A.R. con 6 (sei) mesi di anticipo.

3) Il canone di locazione viene fissato in € 27.600,00 annuo (Euro ventisettemilaseicento/00) oltre ad IVA e le eventuali spese condominiali di ordinaria amministrazione, verrà dal conduttore pagato tramite RID in n. 4 (quattro) rate anticipate di € 6.900,00 (Euro seimilanovecento/00) più IVA a cui andranno aggiunte le citate spese condominiali.

Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4) A garanzia dell'adempimento del presente contratto, il conduttore versa al locatore, che salvo buon fine ne rilascia ricevuta con la firma del presente contratto, un deposito cauzionale infruttifero pari a tre mensilità del canone, ovvero € 6.900,00 (Euro seimilanovecento/00) + IVA, a mezzo assegno bancario n° 16860737.

5) I locali oggetto del presente contratto si locano ad uso uffici e magazzino e sono assentite le destinazioni previste dagli artt. 7 e 28 del Piano di Governo del Territorio comunale.

6) E' fatto divieto al conduttore, senza il preventivo consenso scritto del locatore, di eseguire modifiche anche migliorative degli elementi strutturali dell'immobile, innovazioni, migliorie, aggiunte o sostituzioni di impianti di qualunque genere.

7) Il locatore si impegna a rimuovere, nei termini previsti dalla normativa vigente, le componenti di copertura contenenti fibre di amianto al momento della sottoscrizione del presente contratto, consegnando al conduttore copia di idonea documentazione atta a certificarne la rimozione.

8) Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione, nelle giornate di martedì e venerdì dalle ore 14.00 alle ore 17.00, a far data dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, a pena del risarcimento dei danni; è fatta salva la facoltà del locatore o di chi lo rappresenta, previo appuntamento, di visitare l'edificio in qualunque momento del periodo locativo allo scopo di constatarne l'integrità e le condizioni d'uso.

9) Si dà atto che l'immobile oggetto del presente contratto è stato edificato in conformità alle norme di legge in vigore all'atto costruttivo; la regolarità è attestata nei confronti del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è unicamente inerente la componente edilizia, esclude qualsiasi nesso riguardante l'attività specifica del conduttore.

10) Il conduttore prende in consegna il seguente immobile nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, si impegna a mantenerlo in buono stato manutentivo, ad utilizzarlo ed eventualmente adeguarlo secondo la normativa vigente o futura relativa all'esercizio della propria attività, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

11) Restano a carico del conduttore le spese necessarie ai vari allacciamenti per la fornitura ed erogazione dei servizi quali, a titolo esemplificativo: acqua potabile, energia elettrica, telefono, smaltimento rifiuti, ecc.; cosicché lo stesso conduttore è pertanto formalmente tenuto alla liquidazione di ogni utenza prima della naturale scadenza del presente contratto.

12) Il mancato pagamento, anche parziale, del canone entro 30 giorni dalla scadenza, o delle quote per oneri accessori entro 60 giorni dalla data richiesta, produrranno "ipso iure" la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ex art. 1456 del C.C., con facoltà per la proprietà, di chiedere il risarcimento dei danni subiti.

13) Il conduttore autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.



14) Il presente contratto è soggetto ad IVA. Sono a carico esclusivo del conduttore l'IVA sulle fatture, l'imposta di bollo per la registrazione del contratto e l'imposta di registro nella misura del 50%. La registrazione verrà effettuata dal locatore.

15) Solo per quanto non previsto nel presente contratto le parti faranno riferimento alla disciplina vigente in materia di locazione.

16) Il conduttore si impegna a stipulare, entro la data di decorrenza del presente contratto, una polizza assicurativa con primaria Compagnia di Assicurazione per danni all'immobile ed a terzi, causati dalla propria attività o comunque da terzi in qualsiasi rapporto contrattuale con il conduttore.

17) Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere stipulata per iscritto.

18) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto foro competente sarà in via esclusiva il Tribunale di Milano.

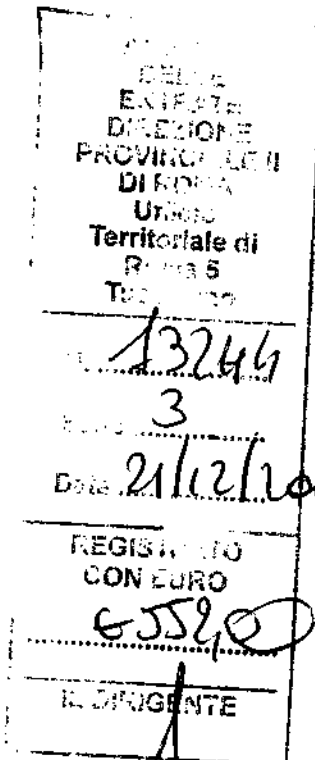
Letto, approvato e sottoscritto.

Rodano (MI), 28 novembre 2012

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

M)
02



W