

g.armento1@virgilio.it

11/3/2019 18:55

Alla ca del dott Rocca

A costanza.vercellio@techint.it

Buona sera

Egregia dottoressa

Sono un ex direttore di Sirti e le chiedo cortesemente di far avere al dott Rocca la lettera ed i documenti allegati. Gradirei che il dottore visionasse anche i filmati di cui allego i link che sono parte integrante della narrazione. E' una vicenda a cui tengo molto perchè riguarda la mia vecchia società e l'unico movente è l'affetto incondizionato vs di essa avendo ivi trascorso circa trentasei anni ininterrottamente. Nella speranza il dottore possa trovare il tempo da dedicare alla lettura di questi documenti, la ringrazio e saluto cordialmente, non esiti a contattarmi per eventuali precisazioni o commenti, in calce trova i miei riferimenti

G.Armento.

https://youtu.be/QMQjst_nfcc

<https://youtu.be/WU4mrfcfF8s>

<https://youtu.be/nOcktnLNoo>

Mitt

Armento ing Gaetano

20871 - Vimercate

Via Stefanardo 15

cell 335 7391932

g.armento1@virgilio.it

gaetano.armento@pec.it

=====

Rispetta l'ambiente : Non stampare questa mail se non necessario

Questo messaggio e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente alle persone indicate. La diffusione, copia o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione, Grazie.

This e-mail and any attachments is confidential and may contain privileged information intended for the addressee(s) only. Dissemination, copying, printing or use by anybody else is unauthorised. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachments and advise the sender by return e-mail, Thanks.

-
- Alla Ca del Dott Rocca.pdf (766 KB)
 - all. n. 1 - PERIZIA PATRIMONIO IMMOBILIARE15.7.15.PDF (2 MB)
 - immobile cassina de pecchi.pdf (831 KB)

Alla ca del Dott Rocca

Egregio dottore

Sono un ex direttore delle reti fisse di Sirti, in pensione dal 2010, ma sempre legato alla mia vecchia Società in cui ho trascorso circa trentasei anni dal termine del servizio di leva, le scrivo proprio in virtù del legame che unisce gli uomini della Sirti come scriveva un ns illustre amministratore delegato ing Francesco Gelfi nella prefazione del libro " Le Nostre Radici ".

- Ma c'è ancora qualcosa che esula dal campo tecnico: tra gli uomini della SIRTI, come li abbiamo incontrati noi, vige un patto silenzioso, qualcosa che oseremmo definire un patto morale: una specie di reciproca intesa solidale, una consapevolezza del retaggio comune da difendere, perché costruito in molti anni di fatica, di impegno, profuso con eguale dedizione da progettisti ed esecutori, in una integrazione che ha permesso di centrare di volta in volta tutti i bersagli, di raggiungere tutti i traguardi, anche quelli in apparenza meno accessibili.

Ebbene qualche mese fa ho ricevuto il link di due filmati fatti da un gruppo di " esploratori di edifici abbandonati " aventi come oggetto l'ex Sede Sirti di Cassina De Pecchi. Partendo dalla visione di questi filmati ho avviato una serie di ricerche per capire cosa fosse successo dopo il trasloco del 2001. L'edificio che sicuramente conosce, fu abbandonato nel 2001 con il trasferimento della sede in Via Stamira D'Ancona dove la Sirti è tuttora.

All'epoca la sede di Cassina faceva parte degli immobili Sirti (circa 500 m.di di vecchie lire) scorporati e confluiti, prima della vendita, in IMMSI (Immobili Sirti) società ceduta poi al Dott Colannino. Da IMMSI l'immobile di Cassina è stato ceduto alla Como Srl e poi a Patrimonio Immobiliare Srl per finire in una procedura fallimentare il cui creditore è Unipol Banca.

Fatta questa premessa, discutendo con un collega (Ing Ferrante Raffaele), che negli anni 80 era stato il direttore dei lavori del cantiere di realizzazione del complesso e vedendo lo stato di degrado e di abbandono in cui l'immobile versa, ci siamo chiesti quale sarebbe stato un utilizzo ottimale cambiandone la destinazione d'uso e la prima idea che è emersa è stata quella di un "Centro per lunghe degenze " o un Centro di ricovero per anziani " con annessi poliambulatori per diagnostica e terapie day hospital. Essendo l'immobile posizionato in un area con una rilevante densità abitativa.

Domandandoci chi potesse essere un investitore adeguato e tendenzialmente interessato a sviluppare un tale progetto, la prima persona che ci è venuta in mente è stata proprio Lei, avendo in casa tutte le competenze necessarie ed in particolare :

1. Techint per il piano di recupero e ristrutturazione come General Contractor
2. Humanitas per lo studio del progetto di integrazione ed ampliamento delle proprie attività ,avendo le capacità per l'avvio ed il sostegno organizzativo, tecnico- sanitario e gestionale
3. Le disponibilità delle risorse economiche

e da ultimo, ma non certo per importanza :

il fatto che essendo stato Lei per diversi anni proprietario di una parte significativa di Sirti può considerarsi a pieno titolo membro onorario di questa grande famiglia e quindi, ma questa è una mia speranza , magari interessato a dare una nuova vita ed un nuovo lustro a questo immobile che comunque fa parte della storia di questa società.

Allego alla presente:

la perizia del tribunale relativa al Pignoramento Immobiliare

Un documento di Sintesi

In aggiunta :

- A. il link dei filmati della esplorazione da cui si evince lo stato desolante di abbandono e dei vandalismi citati nella perizia

<https://youtu.be/WU4mrfcfF8s>

<https://youtu.be/nOcktnlLNoo>

- B. il filmato della celebrazione del 70 anniversario di Sirti che, non so se ha avuto modo di vedere in passato, dimostra cosa era ai tempi d'oro la Sirti.
In questo filmato ci sono inoltre riprese anche dell'edificio di Cassina

https://youtu.be/QMQjst_nfcc

Qualora fosse interessato all'idea, che nasce per me da affetto incondizionato verso la mia ex Società, l'ing Ferrante è disponibile per fornire ai suoi collaboratori tutte le informazioni di cui lui possiede, avendone curato la realizzazione dalla progettazione alla costruzione incluso il mantenimento fino alla dismissione.

Ringraziandola per il tempo che ha dedicato alla lettura di questa lettera, voglia accettare i mie più sinceri saluti.

Gaetano Armento

Vimercate 11 marzo 2019

Mitt

Armento ing Gaetano

20871 - Vimercate

Via Stefanardo 15

cell 335 7391932

g.armento1@virgilio.it

gaetano.armento@pec.it



DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Tribunale Civile di Milano
Sez. III - Esecuzioni Immobiliari

RGE 3513/2013

G.E. Dott.ssa Rita Bottiglieri

Creditore procedente: UNIPOL BANCA S.p.A.

Debitore esecutato: [REDACTED]

INDICE ARGOMENTI TRATTATI

ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO E
RISPOSTA AL QUESITO POSTO.

1. ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE
2. ACCESSO ALL'IMMOBILE, IDENTIFICAZIONE DEL BENE,
ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ESTREMI
DELL'ATTO DI PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE DEL
BENE;
3. DESCRIZIONE DEL BENE;
4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE,
5. FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE;
6. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA;
7. CERTIFICAZIONI;
8. STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:

quota di 1/1 di proprietà del compendio immobiliare consistente in un complesso industriale composto da cinque piani fuori terra e piano interrato sito nel Comune di Cassina De' Pecchi (MI) , censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassina De' Pecchi:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80.

Le suddette unità immobiliari risultano di piena proprietà (quota 1/1) della Società [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile risulta attualmente libero, in stato di abbandono ed è stato oggetto di atti vandalici e furto di rame ed altri materiali presenti nel complesso immobiliare.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

**Il valore dell'immobile libero è pari ad €
4.019.000,00.**

**Il valore dell'immobile occupato è pari ad € €
2.813.300,00.**

Il sottoscritto Dott. Arch. Daniele Agostinelli, con studio in Milano, Via Boccaccio 15A, iscritto all'Ordine degli Architetti Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 14623, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247, all'udienza del giorno 04/11/2014 è stato nominato Esperto dal G.E. Dott.ssa Anna Ferrari nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, promossa da UNIPOL BANCA S.p.A. [REDACTED]

Il giorno 04/11/2014 alle ore 10.52, davanti all'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Anna Ferrari, il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito. Successivamente, l'Esperto ha preso visione del mandato che si articola nelle seguenti richieste e quesiti che si riportano integralmente:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

"PROVVEDA l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di proprietà del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA a contattare il custode già nominato SIVAG domiciliata per l'ufficio presso il Tribunale di Milano, Via Manara, piano II;

inoltre provveda:

1. ad avvertire questo Giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie,

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;

3.a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;

4.a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

5.verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ossia, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

5





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

prelazione,

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione);*

6.a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura indicando i costi a ciò necessari;

7.a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;

8.a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.L.vo n.192 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n.24/06 come modificata dalla legge regionale n.10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente;

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

9. *ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato;*

10. *ad indicare il valore dell'eventuale indennità occupazionale (mensile). Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota;*

11. **inserisca nella prima pagina della relazione l'indice degli argomenti trattati ed un riepilogo contenente i seguenti dati:**

- dati catastali dell'immobile,

- se trattasi di proprietà esclusiva o di quota indivisa,

- se l'immobile debba ritenersi libero od occupato,

- l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e/o penali, nonché delle

iscrizioni ipotecarie su foglio separato (indicando i soggetti a favore/contro cui sono scritte),

- valore dell'immobile libero ed occupato,

- ogni altro elemento che possa costituire un impedimento alla vendita.

ALLEGHI inoltre alla relazione:

a) la descrizione del bene con identificazione

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

catastale e coerenze su foglio separato;

**b) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché
la relativa planimetria;**

Provveda, almeno 45 giorni prima dell'udienza a depositare oltre all'elaborato in via telematica, una copia semplice **non protocollata** e provveda, inoltre, ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti, **qualora non abbiano accesso a Polis** e al debitore, anche se non costituito, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica. Per l'elaborato utilizzare carattere di stampa non minore di 14 (es. Times New Roman 14).

Allegghi all'originale della perizia l'attestazione di avere proceduto ai suddetti invii.

Formuli tempestiva istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di rispettare il termine concesso.

Si autorizza sin d'ora l'Esperto ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari ed utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

ai contratti di locazione o affitto registrati.

Avverte l'Esperto che le parti hanno la facoltà di formulare note alla relazione inviandogliene copia almeno quindici giorni prima dell'udienza, nel qual caso egli dovrà intervenire all'udienza stessa per fornire i chiarimenti necessari.

Il Giudice assegna all'esperto un fondo spese dell'importo di euro 600,00, che pone a carico del creditore procedente.

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto si pregia di rassegnare la presente relazione.

**ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE CONTENUTE NEL MANDATO E
RISPOSTA AL QUESITO POSTO.**

1) ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C

In risposta alla richiesta: "**PROVVEDA** l'Esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti od inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

titolo di proprietà del/i bene/i al/i debitore/i;" il sottoscritto osserva quanto segue.

Al fascicolo del creditore procedente UNIPOL BANCA S.p.A., sono allegati i seguenti documenti:

- certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c rilasciato in data 27.12.2013 dal Dott. Marcello Porfiri, notaio con studio in Cesena, Via Albertini n.12;
- nota di trascrizione Registro Generale n. 105731, Registro Particolare n. 72919 presentata in data 26.11.2013 - (n.94) "atto esecutivo o cautelare - 726 verbale di pignoramento immobili" a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. [REDACTED]

L'Esperto evidenzia che nella documentazione in atti non erano presenti ne le visure catastali relative alle unità immobiliari oggetto di pignoramento ne l'estratto di mappa. Nonostante l'art. 567 c.p.c. preveda che tali documenti possano essere sostituiti dal sopracitato certificato notarile sostitutivo, l'Esperto, in data 24/11/2014 ha segnalato tale mancanza di documentazione

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

al G.E. (**Allegato 1**).

Il sottoscritto, il giorno 25/11/2014, si è recato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizi Catastali ed ha chiesto la visura storica sull'immobile, copia delle schede catastali (planimetria) ed estratto di mappa (**Allegato 2**).

La copia del titolo di provenienza del bene oggetto di esecuzione immobiliare, anch'essa non allegata al fascicolo, è stata acquisita dall'Esperto mediante richiesta inviata al Dott. Pietro Mazza, notaio in Roma. Quest'ultimo inviava allo scrivente il suddetto documento consistente in atto di permuta (**Allegato 3**) stipulato il 02/03/2006 e trascritto all'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 16/03/2006 - Registro Generale n.39977 - Registro Particolare n. 19974 (**Allegato 4**).

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

**2)ACCESSO ALL'IMMOBILE, IDENTIFICAZIONE DEL BENE,
ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, ESTREMI DELL'ATTO DI
PROVENIENZA ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE.**

In relazione alla richiesta: "PROVEDA a contattare il
custode già nominato SIVAG domiciliata per l'ufficio
presso il Tribunale di Milano, Via Manara, piano II;
inoltre provveda:

- 1.ad avvertire questo Giudice in caso di
impossibilità di accesso all'immobile, allegando
copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e
della relativa ricevuta di ritorno;
- 2.a identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento,
con precisazione dei confini e dei dati catastali;
riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e
specifichi se lo stesso riguardi la proprietà
dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi
dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda
proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre
quali siano gli estremi dell'atto di provenienza,
segnalando eventuali acquisti mortis causa non
trascritti;" lo scrivente osserva quanto segue.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Il sottoscritto Esperto, conformemente all'incarico, ha provveduto a contattare la SIVAG S.p.A. mediante l'invio di e-mail di Posta Elettronica Certificata (PEC) della quale si allega copia (**Allegato 5**).

Il giorno 13/12/2014, essendo l'immobile inaccessibile, il funzionario della SIVAG S.p.A. (Sig. Luigi Ricciardi), mediante apposita maestranza (fabbro), ha provveduto ad eseguire l'accesso forzoso al complesso immobiliare. Visto lo stato attuale dell'immobile e la sua notevole estensione e grandezza, l'Esperto ha ritenuto necessario effettuare una seconda visita in sito per svolgere il rilievo metrico e fotografico e ispezionare i luoghi oggetto di esecuzione immobiliare.

A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un complesso industriale composto da cinque anni fuori terra, piano interrato ed area scoperta circostante (giardino e parcheggi) sito nel Comune di Cassina De' Pecchi (MI), Via Enrico Fermi n°2. Tale unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cassina De' Pecchi al:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80.

Coerenze: il bene confina ad Nord con la strada collegante la Via Galilei e la Via Enrico Fermi, a Sud con la Via Antica di Cassano, ad Est con la Via Galilei ed ad Ovest con la Via Enrico Fermi.

B) ESTREMI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26/11/2013 (Registro Particolare 72919 - Registro Generale 105731) a favore di UNIPOL BANCA S.p.A. (C.F. 03719580379) per la quota di 1/1 (intera quota del diritto di proprietà) contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sulle unità immobiliari

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Roma) il giorno 02/03/2006, Repertorio n°104072, Raccolta n°34811 trascritto presso l'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma il 04/03/2006 ai numeri 24921/14373 e presso l'allora Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 16/03/2006 (ora Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)- Registro Particolare 19974 - Registro Generale 39977. L'Esperto, richiamando integralmente la certificazione notarile redatta dal Dott. Marcello Porfiri in data 27/12/2013, sottolinea che il precedente proprietario dell'immobile era la società "COMO - S.r.l." con sede in Roma (RM), Via Giovanni Amendola n°46 - C.F. 00296740947.

D) ACQUISTI "MORTIS CAUSA" NON TRASCritti

Non risultano al sottoscritto acquisti "mortis causa" non trascritti.

3) DESCRIZIONE DEL BENE

In risposta al quesito 3): "inoltre **PROVVEDA**(..) a fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;", si

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

osserva quanto segue.

A) UBICAZIONE

Il bene oggetto di stima consiste in un complesso industriale costituito da una costruzione principale di cinque piani fuori terra e da un edificio a tronco di piramide avente funzione di ingresso-reception, entrambe dotati di livello interrato ospitante i parcheggi, i locali tecnici ed i depositi (si confrontino le planimetrie catastali e gli atti di fabbrica allegati alla presente relazione).

Il compendio è sito nella zona industriale posta a Sud del Comune di Cassina De' Pecchi confinante con la Strada Antica di Cassano adiacente alla Strada Provinciale 103 (Nuova Cassanese) che collega l'area con la zona Est di Milano. Il luogo, separato dalle aree residenziali ma ad esse adiacente, dista circa 2,5 km dalla stazione della MM2 Cassina De' Pecchi e circa 7 km dalla Autostrada A4 Milano - Venezia ed 8 km dalla Tangenziale Est di Milano.

La zona è poco servita dai mezzi pubblici ad eccezione della stazione della Metropolitana Milanese MM2 Cassina

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

De' Pecchi e di alcune linee automobilistiche passanti per l'area centrale del Comune. Un servizio di collegamento "navette" collega l'area industriale con la suddetta stazione della metropolitana negli orari lavorativi.

B) DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Attualmente il complesso immobiliare versa in un totale stato di abbandono aggravato anche dai notevoli danni prodotti dall'azione di vandali che, oltre a danneggiare numerose parti della costruzione, hanno totalmente spogliato l'edificio dei materiali (principalmente rame) costituenti gli impianti di cui era dotato il fabbricato.

L'organismo architettonico oggetto di esecuzione immobiliare è inserito in un lotto di terreno di forma circa rettangolare inizialmente destinato a giardino e parcheggi esterni a raso. Attualmente l'area a verde versa in un notevole stato di degrado, infatti la vegetazione ha coperto tutti i posti auto pavimentati con elementi autobloccanti tipo "grigliato verde" ed i percorsi interni; inoltre i vandali hanno smontato e

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

danneggiato tutto il sistema di illuminazione esterno e di sicurezza (telecamere a circuito chiuso). Sul lato Sud della proprietà si trova una grande fontana circolare con "giochi d'acqua".

L'accesso all'edificio avviene attraverso un grande **corpo di ingresso** di forma tronco-piramidale a base quadrata, dotato di pensilina e "bussola" di ingresso trasparente e totalmente rivestito in lastre di vetro riflettente integrate da materassini di materiale isolante tipo lana di roccia e finitura interna in pannelli lignei. La struttura portante di detto corpo è stata realizzata mediante elementi strutturali in acciaio di colore verde integrati da una ossatura secondaria di travetti metallici sui quali è stato impostato il tamponamento esterno. Detto spazio di ingresso, avente la funzione di portineria ed accoglienza dei visitatori, è delimitato da fioriere perimetrali rivestite in granito (uguale a quello utilizzato per pavimentare quasi tutte le parti del complesso industriale) che sono state completamente svuotate al fine di estrarre il rame dalle tubazioni dell'impianto elettrico. Stessa sorte hanno subito i

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

terminali dell'impianto di riscaldamento e condizionamento ("fan coil") totalmente smontati e privati delle parti di rame.

Al centro dell'edificio si trova una scala circolare in calcestruzzo armato conducente al "soppalco" sospeso, sostenuto dalle notevoli strutture in acciaio. La pavimentazione galleggiante (costituita da quadrotti di linoleum) è stata parzialmente rimossa e gli impianti di illuminazione, elettrici, di sicurezza e di riscaldamento, danneggiati e resi inutilizzabili. I vandali hanno rimosso anche i controsoffitti e tutti gli elementi contenenti fili e materiale elettrico. Tutto il materiale sopradescritto ed i relativi arredi sono stati abbandonati nel corpo di ingresso del complesso industriale.

Durante il sopralluogo, in corrispondenza del lato Est (area adiacente l'inizio del tunnel di collegamento con il corpo principale), si è rilevata la presenza di acqua a pavimento proveniente da alcune lastre rotte costituenti il rivestimento della struttura. Tali danneggiamenti sono visibili anche dal tetto dell'edificio principale (si confronti la

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

documentazione fotografica).

Infine si è anche constatato il danneggiamento dei rivestimenti interni (pannelli di legno), di alcune parti di isolamento e di numerose vetrate.

L'altezza del corpo di ingresso è variabile data la forma tronco-piramidale ma sotto il "soppalco" è di circa 3.10 m al solaio e 2.50 m circa, sotto trave. L'altezza del soppalco (sottotrave) è pari a circa 2.80 m.

Percorrendo l'elemento di collegamento a sezione trapezoidale, avente struttura in acciaio colore nero (travi) e rivestimento uguale a quello del corpo di ingresso, si accede all'atrio della **costruzione principale** pavimentata in granito e dotata di due ascensori per lato oltre a vano scala.

L'organismo architettonico, come anticipato, è di forma rettangolare con la parte centrale occupata dalle aree di collegamento (scale, ingresso ed ascensori) che disimpegnano gli ampi "open space" originariamente destinati a laboratorio. Oltre la scala, attraverso un corridoio, si accede ad un'appendice dell'edificio anch'essa di forma rettangolare ospitante i depositi,

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

alcuni locali tecnici ed i servizi igienici. Sul lato sinistro della costruzione, si accede all'"open space" provvisto di pareti mobili che definiscono dei locali destinati ad ufficio. Tali elementi separanti, di buona qualità per l'epoca, sono stati costruiti mediante pannellature di legno (colore bianco) che, in alcune parti, definiscono armadi contenitori per i documenti e le attrezzature. Nella parte superiore delle suddette partizioni erano presenti lastre di vetro che consentivano alla luce di penetrare all'interno degli ambienti. Tali specchiature sono state completamente asportate dai vandali. Dall'ingresso, attraverso una porta a doppia anta a battente in legno e vetro, si accede ad un corridoio (delimitato dalle pareti mobili) fiancheggiato da due spazi laterali armadiati ospitanti i quadri elettrici e le relative attrezzature completamente depredate degli elementi in rame. Sulla sinistra si trova un ampio locale ufficio affacciante sulla grande vasca d'acqua esterna coperta dal piano superiore dell'edificio. Quest'ala, essendo stata utilizzata in precedenza come laboratorio per la manutenzione di sistemi avanzati di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

telecomunicazione e teleinformatica (si confrontino gli elaborati relativi alla Concessione Edilizia allegata alla presente relazione), è dotata di pavimentazione sopraelevata costituita (nella parte superiore) da lastre quadrate di granito nelle quali, ove necessario, sono stati ricavati pozzetti di ispezione dei canali elettrici; questi ultimi, come accennato, sono stati smontati dai vandali e depredati degli elementi in rame. Tutti i locali sono dotati di controsoffittatura ispezionabile e smontabile in pannelli di alluminio traforati per il passaggio dei complessi impianti (di riscaldamento e di ventilazione) e l'alloggiamento delle lampade fluorescenti ad incasso. In questo settore del piano terra i controsoffitti sono stati parzialmente rimossi (ed abbandonati nel locale stesso) al fine di consentire lo smontaggio della dotazione impiantistica.

Sul lato Est dell'"open space", si trovano tre uffici mentre verso il fronte Ovest il grande "box" in pareti mobili ospita quattro locali adibiti ad ufficio di diverse dimensioni. Il resto dello spazio è aperto e completamente danneggiato dai vandali. Infatti, i

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

numerosi "fan coil" che riscaldavano e raffrescavano il laboratorio, sono stati totalmente smontati e privati del rame costituente le bobine.

Sul lato Nord ed Est, si trovano le uscite di sicurezza (realizzate con porte in metallo e vetro provviste di maniglione antipanico) conducenti a due delle quattro scale esterne di forma ovale che servono il corpo principale del complesso immobiliare. Ritornando verso l'ingresso, si entra nell'area di servizio avente al centro cinque locali adibiti a deposito o spogliatoio (originariamente) pavimentati in lastre di granito e divisi con pareti mobili dello stesso tipo di quelli presenti nell'area uffici. Sul lato sinistro, attraverso un disimpegno, si accede ai servizi igienici femminili mentre nella parte opposta, si trovano i bagni maschili di dimensioni maggiori. Le pareti di entrambi i bagni sono finite con pannelli in laminato di colore pastello e sempre dello stesso materiale sono costituiti i piani dei lavabi in ceramica, gravemente danneggiati a causa dell'asportazione della rubinetteria. Stessa sorte hanno subito quasi tutti sanitari ed i ventilconvettori presenti nei singoli

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

spazi ospitanti i wc.

Attraverso una porta uguale a quella posta sul lato sinistro, si accede all'ala destra dell'edificio ed ad un corridoio dotato di armadiature ospitanti l'impiantistica come sul fronte opposto.

Lo spazio laboratorio, originariamente utilizzato come area prove di sistemi avanzati di telecomunicazione informatica e teleinformatica, proprio per questa particolare destinazione d'uso, è dotato di pavimento sopraelevato (rivestito in moquette colore blu) e controsoffittatura ispezionabile e smontabile in pannelli di alluminio opachi e traforati per il passaggio dei complessi impianti. L'Esperto evidenzia che quasi tutta la pavimentazione ed i controsoffitti sono stati asportati ed abbandonati nei locali rendendo difficoltosa ed a tratti pericolosa l'ispezione dei luoghi.

Sul lato Ovest (entrando sulla sinistra) un grande ufficio delimitato dalle sopradescritte pareti mobili è stato completamente danneggiato attraverso lo smontaggio di pavimenti ed abbassamenti, dei fan coil e degli armadi elettrici. Adiacenti a tale locale, si

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

trovano due ulteriori piccoli box uffici direttamente comunicanti con l'open space completamente occupato dai pannelli metallici traforati e dalle lastre di pavimento sopraelevato rimosse dai vandali.

Ad Est ed a Sud sono presenti le uscite di sicurezza simmetriche e della medesima tipologia di quelle presenti sul fronte opposto dell'edificio.

Ritornando verso l'ingresso, tre uffici si affacciano sulla vasca d'acqua identica a quella sita nell'altra ala.

L'altezza netta dei locali è di circa 3.00 m al controsoffitto mentre sottotrave arriva a circa 3.60 m. La scala principale, ai cui lati si trovano (a tutti i piani) due depositi simmetrici, è pavimentata in granito e provvista di parapetto in ferro battuto a disegno geometrico. Attraverso tale collegamento inclinato, si accede al **primo piano** della costruzione. Dall'atrio di ingresso si entra in un ulteriore ampio disimpegno, delimitato da pareti mobili opache dotate di bussole provviste di vano porta conducenti ad uno spazio panoramico totalmente vetrato adiacente ai vani ascensore. Questi ultimi sono caratterizzati da un lato

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

trasparente di forma semicircolare che, al piano terra, è inserito nella citata vasca d'acqua; il tutto è inserito in un cavedio integralmente vetrato (si confronti la planimetria e la documentazione fotografica). L'Esperto rileva che alcuni pannelli trasparenti sono stati danneggiati (rotti) dai vandali. Sulla sinistra (ala Nord), per mezzo di apposito passaggio, si accede all'area uffici contraddistinta dalla presenza di locali separati dalle medesime tramezzature descritte in precedenza.

Sul lato posto ad Ovest troviamo nove "box" di differenti dimensioni adibiti ad ufficio, al centro si trovano tre spazi simili integrati da armadiature, sulla destra (sul fondo dell'edificio) sono siti invece due uffici e verso il vano scala sono stati ricavati quattro uffici di cui uno nell'angolo accessibile da un corridoio delimitato da armadiature. Il corpo servizi è pressoché identico a quello del livello sottostante e nelle medesime condizioni (sanitari ed impianti completamente distrutti).

La pavimentazione dei locali descritti è di tipo sopraelevato finita con elementi in granito mentre i

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

controsoffitti (rimossi parzialmente ed abbandonati nei locali) sono in alluminio grigliato.

Gli ascensori, come in tutti i piani dell'organismo architettonico, sono stati aperti ed è stata asportata tutta la dotazione impiantistica di valore (rame).

L'altra ala dell'edificio è dotata di alcuni uffici (cinque) sul lato Ovest mentre sull'angolo a Sud troviamo un grande ufficio ulteriormente diviso all'interno oltre ad adiacente locale sito in prossimità di una delle due uscite di sicurezza conducenti alla scala esterna in acciaio.

Tutti i fan coil sono stati smontati e lasciati nei locali e tutti i vetri delle pareti mobili asportati. L'area appena descritta è particolarmente ingombra di controsoffitti e materiali.

Gli spazi situati al primo piano, nella Concessione Edilizia "finale" presentata in variante a quella iniziale, erano destinati a laboratorio per la *"produzione ed integrazione dei sistemi di telecomunicazione e teleinformatica avanzata"*.

Arrivando al **secondo piano**, la situazione è la medesima dei livelli precedenti con la sola differenza che

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

nell'ingresso sono state rimosse e danneggiate anche le manichette dell'impianto antincendio ed un ascensore bloccato con pannellature varie.

Entrando nell'ala di sinistra (Nord), si trovano sempre le armadiature ospitanti gli impianti elettrici (come in tutti i livelli), un grande ufficio doppio ad Est e sei locali di dimensioni più ridotte sul lato Ovest dove è posto anche l'accesso al grande terrazzo tramite porta in metallo e vetro. Tale spazio esterno, pavimentato con elementi prefabbricati in cemento di forma circolare, versa in pessimo stato di conservazione; infatti è cresciuta la vegetazione tra le fughe che arriva a ridosso dei parapetti murari delimitanti il cavedio adiacente gli ascensori. Le fioriere metalliche sono state asportate ed abbandonate sul terrazzo stesso.

Una porta vetrata a doppio battente, dall'atrio del piano, conduce all'ala destra dell'organismo architettonico. A parte le armadiature ed altri sei locali di diverse dimensioni, il resto dello spazio è aperto e versante nelle medesime condizioni dei precedenti. Tutte le aree sono state oggetto di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

smontaggio di impianti, controsoffitti, fan coil ed altre attrezzature.

Nello spazio uffici sito al **terzo piano** (ala destra), oltre alle sempre presenti armadiature adiacenti al vano scala ed a quello ascensori, lo spazio è completamente fruibile ad eccezione di un locale ufficio posizionato subito sulla destra e di sette box posti sempre sullo stesso lato. In questo livello la controsoffittatura è sempre del tipo ispezionabile ma sono state posate doghe metalliche invece dei pannelli grigliati di alluminio.

Nella porzione di piano appena descritta, così come nell'altra simmetrica, i controsoffitti sono stati rimossi per manomettere ed asportare il rame dalle tubazioni, lasciando pendenti le relative canaline in materiale plastico.

I vandali hanno anche asportato e lasciato nel locale quasi tutti i materassini in gomma schiuma rivestiti con un film plastico di colore nero, posti a protezione di parti dell'impianto di riscaldamento o ventilazione. Nell'ala opposta, sul perimetro dell'open space si trovano tutti i locali ufficio ricavati tramite

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

divisione con pareti mobili mentre al centro ci sono elementi contenitori che suddividono ulteriormente l'ambiente.

Dalle uscite di sicurezza si accede alle scale esterne che, come in tutto l'edificio, versano in un profondo stato di degrado presentando parti arrugginite e pavimentazione in gomma "bollata" estremamente ammalorata. Si consiglia un controllo approfondito di tali strutture.

Il blocco servizi, analogamente a quello del secondo piano, è praticamente uguale a quello degli altri livelli ad eccezione del locale deposito/spogliatoio avente grande dimensione (accorpamento di più spazi) rispetto al piano terreno ed al primo piano. Dalla parte opposta della scala, la vetrata continua dell'atrio di ingresso (presente anche negli altri livelli) consente la visione del terrazzo sottostante. Il **quarto piano** della costruzione, realizzato in arretramento rispetto al perimetro del corpo principale, ospitava gli uffici direzionali della società. Infatti, a differenza degli altri piani, gli ascensori e le pareti mobili non sono rivestiti in

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

laminato ma in legno colore naturale. I pavimenti sono sempre in lastre di granito ed i controsoffitti sono stati realizzati in doghe metalliche ispezionabili con corpi illuminanti ad incasso di tipo fluorescente. All'ala di sinistra (lato Nord) si accede da un corridoio centrale che disimpegna quattro uffici per lato. Da tale spazio di distribuzione così come da alcuni locali, attraverso due gradini in legno, si accede al grande terrazzo che funge da copertura del livello sottostante. Pavimentato con elementi prefabbricati in cemento di forma circolare e versante in un pessimo stato di conservazione (crescita di vegetazione), è collegato alle due scale metalliche di sicurezza serventi tutti i piani. Una scala in ferro molto leggera ed a disegno geometrico, collega il quarto piano con la copertura. Il corpo di servizio ospita i bagni maschili e femminili di dimensioni ridotte rispetto agli altri piani oltre a uffici e bagni privati dei direttori. L'ala Sud è dotata di un corridoio più ridotto disimpegnante sette uffici/sale riunioni direttamente collegate (ad eccezione dei due locali centrali) al

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

terrazzo sempre attraverso gradini in legno. I sanitari sono stati completamente distrutti, i fan coil e tutti gli impianti resi inutilizzabili (come quelli presenti in tutto il complesso edilizio). Attraverso la sopracitata scala, si arriva alla **copertura** piana dell'edificio dotata della stessa pavimentazione dei terrazzi inferiori e versante anch'essa in scarsissime condizioni di manutenzione.

Sul tetto sono posti il grande lucernario illuminante la scala comune ed un altro elemento che fornisce la luce zenitale agli spazi sottostanti. In copertura sono site anche le macchine del condizionamento e di ventilazione oltre ad un grande locale tecnico nel quale sono inserite le apparecchiature degli ascensori. Anche questi impianti sono stati depredati delle parti pregiate (rame) e resi inutilizzabili.

Al **piano interrato** è possibile accedere sia dal corpo principale sia dall'edificio secondario tronco-piramidale. Scendendo dalla scala circolare di quest'ultimo, si entra, attraverso un corridoio, nell'area adibita ai locali tecnici che alloggiavano vari impianti tra i quali il CED (Centro di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N
WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Elaborazione Dati), i servizi igienici del personale (custodi e sicurezza), alcuni depositi e l'impiantistica antincendio. L'accesso a tali spazi è stato difficoltoso causa la mancanza totale di luce e la presenza di materiale vario risultato dei danneggiamenti operati dai vandali. Attraverso un lungo corridoio ed opportune porte tagliafuoco, si entra in un filtro e successivamente nella grande autorimessa (80 posti auto coperti) divisa in due parti da un corpo destinato a locali tecnici e depositi, collegata da corsello di manovra ed areata da intercapedine provvista di opportune griglie in superficie. Nella parte sinistra dell'autorimessa è presente una zona di deposito chiusa da cancello in ferro e rete metallica di colore azzurro. Ai lati del corsello si trovano i locali tecnici ospitanti grandi impianti come la centrale frigorifera, la centrale termica, la cabina elettrica ,altre apparecchiature oltre ad un locale deposito. Tutti questi macchinari sono stati resi inutilizzabili a causa dell'ampiamente descritta attività dei vandali.

L'Esperto segnala che, in corrispondenza del locale

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

pompe (posizionato a Sud), si è rilevata la fuoriuscita di acqua dalle tubazioni presenti in quel punto.

L'autorimessa è accessibile dalle auto attraverso la rampa carraia conducente all'area esterna. L'altezza del piano interrato è di circa 3.00 m.

Sul lato Est, a fianco del deposito, è posizionata la cabina elettrica ENEL (realizzata conseguentemente alla costituzione di servitù coattiva sottoscritta tra la stessa ENEL e [REDACTED] accessibile tramite una scala conducente ad un percorso esterno collegato alla Via Galilei attraverso un cancello pedonale dedicato. Come anticipato in precedenza, il complesso immobiliare è costituito da un corpo principale ed uno secondario, collegati al piano terra da un corridoio vetrato.

L'edificio principale, a pianta rettangolare, è stato costruito con struttura prefabbricata, tamponamenti esterni realizzati con pannelli prefabbricati in calcestruzzo alleggerito rivestiti esternamente con pannelli in alluminio tipo Alucobond (colore grigio chiaro per tutti i piani tranne la parte in arretramento ed il corpo di servizio il cui colore è grigio scuro). I serramenti sono in alluminio

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

anodizzato a taglio termico e vetro camera con finitura esterna del vetro di tipo riflettente. Le scale esterne, di forma ellittica, sono rivestite con pannelli in alluminio smaltato colore arancione. Il piano terreno, arretrato di circa 1.95 m rispetto al filo dei livelli superiori, è totalmente vetrato con serramenti della stessa tipologia di quelli presenti in tutto l'edificio.

Il corpo secondario, di forma tronco-piramidale e dotato di pensilina di ingresso, è stato realizzato con struttura portante in acciaio, facciata strutturale continua a taglio termico e vetri riflettenti. Gli edifici costituenti il complesso edilizio sono inseriti in un grande lotto di terreno di forma rettangolare avente una superficie di circa 16.079 mq (si confronti Concessione Edilizia allegata).

Sul lato Nord, verso la strada di collegamento tra la Via Enrico Fermi e la Via Galilei, si trova uno dei passi carrai con cancello scorrevole e sbarra apribile che, attraverso percorso pavimentato con elementi prefabbricati in cemento, conduce all'autorimessa accessibile anche per mezzo di ulteriore cancello

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

carraio posto sulla Via Galilei. Sempre sulla stessa Via Galilei è presente un accesso pedonale mentre lungo la via Antica di Cassano, sono stati realizzati due ulteriori accessi carrai conducenti ad un'area di parcheggio pavimentata in cemento. In corrispondenza del volume di ingresso, si trova un passo carraio ed una entrata pedonale. Tutta la proprietà è cintata con cancellata in ferro a disegno semplice colore grigio fissata su cordolo in muratura intonacato (alto circa 50 cm) sormontato da copertina in cemento prefabbricato. Tale recinzione versa, come tutto il complesso, in pessime condizioni per via dello stato di abbandono dell'immobile. Il resto della proprietà è organizzata a giardino con alcune alberature, percorsi ed aree pavimentate con "grigliato verde" in elementi prefabbricati in cemento ed una grande vasca d'acqua circolare munita di apparecchiature per effetti scenografici ("giochi d'acqua").

Nell'area a verde sono presenti le griglie metalliche di areazione dell'autorimessa mentre il corpo di ingresso tronco-piramidale è perimetrato da una "vasca" ornamentale contenente sassi decorativi che, in

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

corrispondenza della manica di collegamento vetrata, confina con area tecnica ospitante una macchina dell'impianto di condizionamento.

Le aree esterne sono dotate di illuminazione esterna, impianto di sicurezza con telecamere a circuito chiuso e sistemi di controllo degli accessi resi totalmente inutilizzabili dalla precedentemente citata attività dei vandali che ha danneggiato gravemente gli impianti del complesso immobiliare.

Quest'ultimo era stato inizialmente dotato dei seguenti impianti poi danneggiati gravemente dai vandali:

- impianto di condizionamento a fan-coils;
- impianto di aria primaria;
- impianto di trattamento e miscelazione dell'aria;
- centrale frigorifera;
- centrale termica con generatori a gasolio;
- centrale di condizionamento;
- centrale idrica;
- cabina elettrica di trasformazione;
- impianto antincendio Sprinkler nell'autorimessa;
- impianto di rilevazione incendio in tutti i livelli;

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

- impianto antincendio nei locali CED;
- impianto fonia e dati;
- impianto antintrusione e controllo degli accessi;
- impianto di gestione centralizzata degli impianti tecnici.

L'Esperto segnala che, a parte lo stato di danneggiamento esistente, sia per l'impianto elettrico che per l'impianto idrico-sanitario, durante l'accesso eseguito presso i competenti uffici tecnici comunali, non sono state trovate le certificazioni.

C) CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine dell'ottenimento della superficie dell'immobile, è stato eseguito un rilievo di quasi tutti gli ambienti anche per verificare gli elaborati reperiti in Catasto (schede catastali) ed in Comune (atti di fabbrica). Lo scrivente evidenzia che tali misurazioni sono state eseguite in ambienti in cui era presente una grande quantità di materiale (risultato dello smontaggio completo degli impianti) che ha creato non pochi disagi nell'esecuzione delle misure. Inoltre, in alcune aree del complesso immobiliare (il piano

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

interrato in particolare), il rilievo e l'ispezione dei luoghi è stata effettuata con difficoltà data l'assenza dell'illuminazione elettrica.

La superficie commerciale, vista la tipologia di immobile, si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprendendo anche i muri perimetrali (calcolati al 100% se non confinano con altre unità o parti comuni ed al 50% in caso contrario) ed i divisori interni. Nel computo della superficie commerciale non devono essere incluse le porzioni di superficie aventi altezza utile inferiore ad 1,50 m. Per quanto riguarda le pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (cantine e solai), queste vengono misurate al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi e scale) ovvero di altra destinazione o proprietà. La superficie di tale pertinenze viene computata al 25% qualora esse non siano comunicanti con i vani principali e/o accessori. La superficie commerciale lorda, calcolata come precedentemente enunciato, risulta la seguente:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARI SENZA PARTI COMUNI

Lotto	Piano	Superficie commerciale	Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
Laboratorio 1	T	769,50	1,00	769,51
Laboratorio 2	T	769,50	1,00	769,51
Laboratorio 3	1	993	1,00	992,9
Laboratorio 4	1	993	1,00	992,9
Ufficio 5	2	934,50	1,00	934,48
Ufficio 6	2	934,50	1,00	934,48
Ufficio 7	3	934,50	1,00	934,48
Ufficio 8	3	934,50	1,00	934,48
Ufficio 9	4	370,00	1,00	370,33
Ufficio 10	4	370,00	1,00	370,33
Deposito 1	S1	18,00	0,25	4,48
Deposito 2	S1	20	0,25	5
Deposito 3	S1	18	0,25	4,375
Deposito 4	S1	48	0,25	12
Deposito 5	S1	46	0,25	11,625
Deposito 6	S1	45	0,25	11,125
Deposito 7	S1	47	0,25	11,8125
Deposito 8	S1	43	0,25	10,78125
Deposito 9	S1	70	0,25	17,5
Deposito 10	S1	66	0,25	18,625
Terrazzo 5	2	84,00	0,30	25,20
Terrazzo 6	2	84,00	0,30	25,20
Terrazzo 9	4	564,00	0,30	169,25
Terrazzo 10	4	564,15	0,30	169,25
TOTALE		9.720,15		8.499,62

Come enunciato in seguito, l'unità immobiliare censita al Foglio 13 Particella 102 Sub 1, è stata suddivisa in più unità (due per piano per un totale di dieci) alle quali è stata assegnata una quota di "parti comuni".

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

SUPERFICIE PARTI COMUNI

Beni comuni	Piano	Superficie lorda
Portineria	T	465,26
Portineria	Soppalco	100
Distribuzione	T	410
Distribuzione	1	237
Distribuzione	2	186,5
Distribuzione	3	186,5
Distribuzione	4	186,5
Copertura	5	850
Locali tecnici	S1	726,63
Distribuzione	S1	344
Distribuzione autorimessa	S1	374,05
Distribuzione posti auto		1.118,22
Area esterna	T	16.079,00
TOTALE		21.263,66
10% Beni comuni		2.126,37
Beni comuni per lotto		212,64
arrotondato a		210,00

Tabella riassuntiva indicante il calcolo delle parti comuni.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

Lotto	Superficie ragguagliata	% Beni comuni	Superficie commerciale totale
1	773,99	210	983,99
2	774,51	210	984,51
3	997,275	210	1.207,28
4	1004,9	210	1.214,90
5	971,31	210	1.181,31
6	970,81	210	1.180,81
7	946,29	210	1.156,29
8	945,26	210	1.155,26
9	557,08	210	767,08
10	558,20	210	768,20
			10.599,62

La sopraindicata superficie commerciale comprende le unità immobiliari (laboratori/uffici), i depositi ed i terrazzi (se assegnati).

La superficie commerciale complessiva dell'immobile, arrotondata, risulta pari a 10.600,00 mq

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In risposta al **quesito 4)**: **"PROVVEDA(..) a riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i verificando in ogni caso l'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in**

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio" si osserva quanto segue.

Durante l'esecuzione del sopralluogo effettuato presso l'immobile in data 16/12/2014, lo scrivente ha rilevato che l'unità immobiliare è attualmente libera da persone, totalmente disabitata, versante in stato di completo abbandono ed occupata da pareti mobili ed armature oltre al materiale descritto.

L'Esperto, al fine di accertare lo stato di possesso dell'immobile, trasmetteva, a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC), all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Milano, istanza rivolta a verificare l'esistenza di contratti in essere con dante causa la società PATRIMONIO IMMOBILIARE S.p.A. CON SOCIO UNICO (**Allegato 6**). Il giorno 25.03.2015, via posta elettronica certificata PEC, l'Agenzia delle Entrate di Milano comunicava allo

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

5) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE

In risposta al quesito 5): "PROVVEDA(..)verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ossia, in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni,
- atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione,
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione,
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)"

si osserva quanto segue.

Dall'esame dell'atto di provenienza del bene, del quale si richiama integralmente il contenuto, non si sono riscontrati particolari pesi, vincoli od oneri gravanti

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

sul bene ad eccezione della presenza di n.3 ipoteche iscritte in data 15/09/2003 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma I:

- RG 78393, "n. 21023 di formalità favore [REDACTED]";

- RG 78393, "n. 21024 di formalità favore della [REDACTED]

- RG 78393, "n. 21024 di formalità favore della [REDACTED]

[REDACTED]

Dalla visura effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 1 (**Allegato 9**), sono presenti le seguenti formalità elencate nel punto 5 del quesito:

1. TRASCRIZIONE del 24/05/2007

Registro Particolare n. 41401 - Registro Generale n. 78356

A favore: [REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

00296740947

Contro: [REDACTED]
[REDACTED]

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Descrizione titolo: Domanda giudiziale

Specie convenzione: Domanda giudiziale

Descrizione: 525 Risoluzione di contratto

2. TRASCRIZIONE del 04/04/2011

Registro Particolare n. 21332 - Registro Generale n.
36855

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Descrizione titolo: Atto giudiziario

Specie convenzione: Domanda giudiziale

Descrizione: 519 Revoca atti soggetti a trascrizione

3. TRASCRIZIONE del 04.04.2011

Registro Particolare n. 21333 - Registro Generale n.
36856

A favore: [REDACTED]
[REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Contro: [REDACTED]

Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Roma

Descrizione titolo: Atto giudiziario

Specie convenzione: Domanda giudiziale

Descrizione: 519 Revoca atti soggetti a trascrizione

Dall'ispezione ipotecaria eseguita, lo scrivente evidenzia che non sono presenti formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale non esistendo il Condominio.

Si evidenzia che, dalle ispezioni ipotecarie e dalle visure catastali eseguite, non sono emersi ulteriori elementi come pesi, trascrizioni, limitazioni o servitù ad eccezione della seguente formalità:

TRASCRIZIONE del 01.08.1989

Registro Particolare n. 48847 - Registro Generale n. 66059

A favore: [REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Descrizione titolo: Atto amministrativo - costituzione di servitù coattiva

La costituzione di tale servitù ha comportato il diritto dell'ENEL di "collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale sito nel complesso posto nella Via Fermi (mapp.102/A fg.13) in Comune di Cassina de' Pecchi". Tale locale, attualmente censito al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 (opifici) - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80.

"assume, pertanto la destinazione a cabina elettrica ad uso esclusivo dell'ENEL, nonché il diritto di passaggio delle condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti ENEL di media e bassa tensione e delle condutture di distribuzione alle utenze dello stabile". Si richiama integralmente la relativa nota di trascrizione (**Allegato 10**).

Dall'esame delle tavole del Piano Regolatore Generale attualmente vigente (non è ancora entrato in vigore il Piano di Governo del Territorio - P.G.T.), non sono

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

51





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

stati rilevati particolari vincoli di tipo urbanistico, paesistico o storico-monumentale (**Allegato 11**).

Inoltre, da un colloquio con i funzionari degli Uffici Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Cassina De' Pecchi, non risultano convenzioni od atti di tipo urbanistico.

In risposta al **quesito 6**): *"PROVVEDA(..)a verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con i relativi oneri di cancellazione a carico della procedura indicando i costi a ciò necessari;*
;" si precisa che l'Esperto ha eseguito ispezioni e visure per immobile (Foglio 13 Particella 102 Sub 1-2) presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2 (**Allegato 9**). Di conseguenza, eventuali ulteriori formalità, oneri o vincoli non trascritti contro lo stesso debitore, non è stato possibile esaminarli; lo stesso dicasi anche per il

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

quesito al punto precedente.

Dalla documentazione allegata al fascicolo ed in particolare dalla certificazione notarile del Notaio Dott. [REDACTED] (che si richiama integralmente) relativamente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, nonché da ispezioni e visure eseguite dallo stesso Esperto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare Milano 2, è stato conseguentemente accertato che, a tutto il giorno 02/04/2015, relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI

(Allegato 12)

1. TRASCRIZIONE del 26/11/2013

Registro Particolare n. 72919 - Registro Generale n. 105731

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

[REDACTED]

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte di Appello Milano con sede in Milano (MI).

Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

Specie convenzione: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione convenzione: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ISCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 16/09/2003

Registro Particolare n. 27886 - Registro Generale n. 133646

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Notaio: De Franchis Ignazio con sede in Roma (RM).

Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Capitale: € 50.000.000

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Tasso interesse annuo: 3.7%

Interessi: € 20.000.000

Spese: € 5.000.000

Totale: € 75.000.000

Durata: 5 anni

Documenti successivi correlati:

- Domanda di Annotazione Registro Particolare n. 27610

Registro Generale n. 132244

2. ISCRIZIONE del 16/09/2003

Registro Particolare n. 27887 - Registro Generale n.
133646

[REDACTED]

Notaio: De Franchis Ignazio con sede in Roma (RM).

Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO.

Capitale: € 50.000.000

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Tasso interesse annuo: 3.7%

Interessi: € 20.000.000

Spese: € 5.000.000

Totale: € 75.000.000

Durata: 5 anni

3. ISCRIZIONE del 16/09/2003

Registro Particolare n. 27888 - Registro Generale n.
133646



Notaio: De Franchis Ignazio con sede in Roma (RM).

Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 175 CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO.

Capitale: € 50.000.000

Tasso interesse annuo: 3.7%

Interessi: € 20.000.000

Spese: € 5.000.000

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Totale: € 75.000.000

Durata: 5 anni

4. ISCRIZIONE del 25/07/2005

Registro Particolare n. 29840 - Registro Generale n.
114366



Notaio: Pietro Mazza con sede in Roma (RM).

Titolo: ATTO NOTARILE PUBBLICO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da: 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO.

Capitale: € 18.000.000

Tasso interesse annuo: 3.525%

Totale: € 36.000.000

Durata: 17 anni

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

5. DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 07/09/2005

Registro Particolare n. 27610 - Registro Generale n.
132244

[REDACTED]

Notaio: Pietro Mazza con sede in Roma (RM).

Tipo di annotazione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione: 819 RESTRIZIONE DEI BENI

6. DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 07/09/2005

Registro Particolare n. 27611 - Registro Generale n.
132245

[REDACTED]

Notaio: Pietro Mazza con sede in Roma (RM).

Tipo di annotazione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione: 819 RESTRIZIONE DEI BENI

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

7. DOMANDA DI ANNOTAZIONE del 07/09/2005

Registro Particolare n. 27612 - Registro Generale n.
132246

[REDACTED]

Notaio: Pietro Mazza con sede in Roma (RM).

Tipo di annotazione: ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione: 819 RESTRIZIONE DEI BENI

8. ISCRIZIONE del 11/10/2006

Registro Particolare n. 38421 - Registro Generale n.
155021

[REDACTED]

Pubblico Ufficiale: Tribunale civile di Roma.

Titolo: ATTO GIUDIZIARIO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da: 281 DECRETO INGIUNTIVO.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Capitale: € 38.721.113,39

Totale: € 39.000.000

9. ISCRIZIONE del 19/03/2010

Registro Particolare n. 7497 - Registro Generale n.
35025

A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Titolo: ATTO AMMINISTRATIVO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA LEGALE

Derivante da: 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR
602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. 193/01.

Capitale: € 28.010,20

Totale: € 56.020,40

10. ISCRIZIONE del 09/11/2012

Registro Particolare n. 18841 - Registro Generale n.
110760

[REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Titolo: ALTRO ATTO

Specie ipoteca o privilegio: IPOTECA LEGALE

Derivante da: 0300 RUOLO (ART.77 DEL D.P.R. N.602 DEL
1973)

Capitale: € 49.858.868,63

Totale: € 99.717.737,26

In caso di vendita dell'immobile oggetto del
pignoramento, fatti salvi i provvedimenti che l'Ill.mo
G.E. riterrà opportuno adottare, sarà necessario
procedere alla cancellazione delle seguenti formalità
gravanti sul bene:

1) Cancellazione di pignoramento immobiliare trascritto
in data 26/11/2013 (R.P.72919-R.G.105731) a favore di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tale pignoramento immobiliare grava sulle unità

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

negoziale site in Cassina De' Pecchi, Via Enrico Fermi n°2 censita al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80.

[REDACTED]

2) Cancellazione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta in data 16/09/2003 (RP 27886/RG 133646) [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di atto notarile pubblico del Dott. De Franchis Ignazio, per Euro 75.000.000,00 di cui Euro 50.000.000,00 di capitale.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Tale ipoteca grava sulle unità negoziali site in Cassina De' Pecchi (MI) e censite al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80

per la quota intera del diritto di proprietà in capo a:
IMMSI S.p.A. con sede in Mantova (MN) - C.F.
07918540019.

[REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

[REDACTED]

4) Cancellazione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento, iscritta in data 16/09/2003 (RP 27888/RG 133646) a favore di

[REDACTED]

Tale ipoteca grava sulle unità negoziali site in Cassina De' Pecchi (MI) e censite al Catasto Fabbricati





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80

per la quota intera del diritto di proprietà in capo a:
IMMSI S.p.A. con sede in Mantova (MN) - C.F.
07918540019.

[REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

5) Cancellazione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 25/07/2005 (RP 29840/RG 114366) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Tale ipoteca grava sulle unità negoziali site in Cassina De' Pecchi (MI) e censite al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80

per la quota intera del diritto di proprietà in capo a:
CDS - TECNOAMBIENTE BUILDINGS - S.R.L. con sede in Roma (RM) - C.F. 02355450988.

I costi presunti di cancellazione della formalità

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N
WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

ammontano a circa 300,00 di prestazioni professionali (cad.) e 35,00 Euro di tassa ipotecaria.

7) Cancellazione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta in data 11/10/2006 (RP 38421/RG 155021) a favore di [REDACTED]

Tale ipoteca grava sulle unità negoziali site in Cassina De' Pecchi (MI) e censite al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

8) Cancellazione di ipoteca legale derivante da ipoteca legale, iscritta in data 19/03/2010 (RP 7497/RG 35025) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tale ipoteca grava sulle unità negoziali site in Cassina De' Pecchi (MI) e censite al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80

per la quota intera del diritto di proprietà in capo a:

[REDACTED]

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

[REDACTED].

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

9) Cancellazione di ipoteca legale derivante da ipoteca legale, iscritta in data 09/11/2012 (RP 18841/RG 110760) a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED].

Tale ipoteca grava sulle unità negoziali site in Cassina De' Pecchi (MI) e censite al Catasto Fabbricati al:

- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 1 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1-T-1-2-3-4 - categoria D/8 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 226.680,00;
- Foglio 13 Particella 102 Subalterno 2 - Via Enrico Fermi 2 - Piano S1 - categoria D/1 - zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 495,80

per la quota intera del diritto di proprietà in capo a:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247



6)REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In risposta al quesito 7): "**PROVVEDA**(..)a verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n.47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L.47/85 e dell'art. 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza edilizia ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967;" il sottoscritto espone quanto segue.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

L'Esperto, in data 25/03/2015, si è recato presso il Comune di Cassina De' Pecchi - Sportello Unico per l'Edilizia - Servizio Edilizia ed ha presentato domanda di accesso agli atti al fine di esaminare tutte le pratiche depositate nello stesso Ufficio e riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare (**Allegato 13**).

Il complesso edilizio, sito in Via Enrico Fermi 2, è stato costruito in forza a Concessione Edilizia n. pratica 88/86 - Protocollo n. 6674 (Allegato 14) rilasciata in data 16/10/1986 (richiesta approvata dalla Commissione Edilizia il 19/09/1986) alla Società S.I.R.T.I. S.p.A. (proprietà dell'immobile). Il titolo edilizio è stato concesso per la "*Costruzione di edificio industriale con uffici in zona di completamento D1 destinata ad attività industriali ed artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla produzione di servizi*".

Il Comune di Cassina De' Pecchi rilasciava la Concessione Edilizia n. pratica 37/88 - Protocollo n. 4006 (Allegato 15) in data 03/06/1988 (richiesta approvata dalla Commissione Edilizia il 12/05/1988)

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

alla Società S.I.R.T.I. S.p.A. per la realizzazione di
"varianti alla C.E. N. 88/86".

La Concessione Edilizia n. pratica 16/89 - Protocollo n. 1965 (Allegato 16) rilasciata in data 26/04/1989 (richiesta approvata dalla Commissione Edilizia il 28/02/1989), consentiva alla [REDACTED] la *"realizzazione di accesso carrabile lungo la recinzione esistente"*.

Una ulteriore Concessione Edilizia n. pratica 110/89 - Protocollo n. 9645 (Allegato 17) rilasciata alla S.I.R.T.I. S.p.A. in data 09/10/1989 (richiesta approvata dalla Commissione Edilizia il 27/09/1988) autorizzava la stessa Società all'*"Esecuzione di varianti alla C.E. 88/86 del 12/01/1986"*.

Il giorno 31/10/1989, la proprietaria dell'immobile comunicava al Comune di Cassina De' Pecchi di aver *"ultimato le opere al civile"* relativamente al *"fabbricato industriale da costruirsi in Cassina De' Pecchi Via E. Fermi N.2 di cui alla concessione N.88 in data 16/10/1986"* (**Allegato 18**).

L'Autorizzazione di Agibilità di Edifici è stata rilasciata il 26/09/1990 vista la domanda presentata il

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

18/05/1990 (**Allegato 19**).

La Concessione Edilizia n. pratica 81 - Protocollo n. 9210 (**Allegato 20**) rilasciata alla [REDACTED].

(richiesta approvata dalla Commissione Edilizia il 26/07/1993) permetteva alla proprietà dell'immobile di realizzare le opere di "Costruzione di un box prefabbricato ad uso controllo accesso carraio".

L'Esperto, durante l'esecuzione del sopralluogo, non ha rilevato la presenza di tale manufatto.

Il 30/07/2004 la società [REDACTED] proprietaria del complesso edilizio, presentava domanda di Condono Edilizio ai sensi del D.L. 269/03 e s.m.i. al fine di ottenere il permesso a costruire in sanatoria relativo ad opere interne ("variazione alla distribuzione interna dei tavolati") realizzate abusivamente. In data 13/03/2007, il Comune di Cassina De' Pecchi rilasciava tale permesso (**Allegato 21**). Dal confronto tra i sopracitati progetti depositati in Comune (ed in particolare la pratica di condono Edilizio del 2004) e lo stato di fatto rilevato dal sopralluogo eseguito, risultano le seguenti differenze nella distribuzione interna degli spazi:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

- PIANO INTERRATO. Il sottoscritto Esperto ha rilevato la presenza di muri divisorii a tutt'altezza e di un muretto basso (H circa 50 cm) nella parte di autorimessa posta a confine con la rampa carraia (deposito separato da cancellata in ferro).
- PIANO TERRA. Il "box" uffici, sito nell'ala Nord, rispetto all'ultima pratica presentata, è diviso in quattro locali mentre il piccolo ufficio che si incontra entrando sulla sinistra (adiacente la vasca d'acqua esterna), è stato ampliato creando anche un disimpegno verso l'"open space".
- PIANO PRIMO. Nel blocco servizi, rispetto alla pratica di condono, si sono rilevate delle differenze distributive (corridoio di accesso) riguardanti la demolizione e costruzione di tavolati (deposito adiacente il servizio igienico maschile). Le pareti dell'ufficio posto ad Est ed adiacente alla scala di emergenza sono state demolite mentre il tramezzo del locale adiacente al cavedio dell'ascensore di destra (guardando la planimetria) è stato rimosso conferendo

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

all'ufficio una forma ad "L". Sempre nello stesso locale, non è stata demolita la parete mobile a confine con lo spazio distributivo adiacente allo spazio comune. E' stata invece demolita la tramezzatura opposta a quella appena descritta. Nell'"open space" di sinistra invece sono state traslate delle armature divisorie e modificata la posizione della porta di accesso al locale adiacente alla scala di emergenza (angolo in basso a sinistra dell'edificio).

- PIANO TERZO. Ispezionando il piano si è rilevata la rimozione delle pareti divisorie costituenti gli uffici posti nell'angolo in alto a destra del fabbricato (lato sud), lo spostamento di una parete del locale adiacente al blocco ascensori di destra (traslazione della parete al fine di ingrandire l'ufficio). Simmetricamente è stata eseguita la stessa operazione nell'altra ala dell'edificio dove, a causa dell'azione dei vandali, sono state rovesciate le pareti mobili delimitanti il quinto ed il sesto locale partendo dall'angolo in basso a sinistra dell'organismo

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

architettonico. Sul lato opposto, sempre nell'ala di sinistra del fabbricato, è stata posta una armadiatura in adiacenza all'uscita di emergenza.

Trattandosi di opere interne eseguite abusivamente senza autorizzazione, ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i, sono sanabili a condizione che siano conformi alla normativa urbanistica edilizia vigente, agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, oltre alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Perciò, al fine di regolarizzare l'unità immobiliare, sarà necessario protocollare, presso il competente Ufficio del Comune di Cassina De' Pecchi, opportuna pratica di sanatoria.

Oltre a quest'ultima (da presentare ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e s.m.i.) deve essere redatta e protocollata apposita pratica catastale.

Al fine di verificare quanto sopra enunciato, il sottoscritto ha parlato con il tecnico comunale dell'Ufficio Edilizia Privata. L'Arch. Sciara ha comunicato allo scrivente che, nel caso si dovesse

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

77





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

procedere alla presentazione della pratica, per sanare gli abusi descritti, i costi (dal punto di vista comunale) per la regolarizzazione dell'immobile, all'attualità, saranno i seguenti:

- sanzione pecuniaria minima pari ad Euro 516,00 che deve essere confermata da una apposita Commissione a seconda della tipologia di opera eseguita abusivamente. Saranno inoltre necessari i seguenti costi:

- prestazioni professionali per la redazione della pratica comunale e catastale pari a circa Euro 3.500,00 circa;

- diritti di segreteria per il protocollo dell'accatastamento, euro 100,00 a scheda (destinazione speciale) ;

- diritti di segreteria pratica edilizia Euro 52,00.

Tale costo, essendo compreso nella sanzione deliberata dalla sopracitata Commissione, dovrà essere confermato dalla delibera della Commissione stessa;

Dal punto di vista catastale, come accennato, sarà necessario procedere all'aggiornamento delle schede perché differenti dall'attuale stato di fatto.

Infatti, analizzando le planimetrie catastali presenti

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, sono emerse le seguenti differenze rispetto allo stato di fatto:

- PIANO INTERRATO: Analogamente alla situazione comunale sopraesposta, è stata rilevata la presenza di muri divisorii a tutt'altezza e di un muretto basso (H circa 50 cm) nella parte di autorimessa posta a confine con la rampa carraia (deposito separato da cancellata in ferro).
- PIANO TERRA. Nell'ala Nord sono state rimosse delle pareti mobili dell'ufficio ubicato subito a destra dell'ingresso e realizzate altre tramezzature al fine di creare un grande locale ed un disimpegno conducente all'"open space". Inoltre il grande "box" posto sul lato Ovest è stato diviso in quattro parti ricavando degli uffici.
- PIANO PRIMO. Dalla comparazione con lo stato di fatto, si evince che nell'ala Nord è stato spostato un vano porta e realizzate delle armature di separazione oltre alla demolizione della parete situata tra il cavedio dell'ascensore ed il disimpegno adiacente l'atrio di ingresso.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Sul fronte opposto, è stato ingrandito l'ufficio limitrofo all'altro cavedio ed eliminato il locale situato vicino all'uscita di sicurezza del lato Est.

- PIANO SECONDO. La planimetria di questo livello risulta conforme allo stato di fatto ad eccezione della rimozione di un elemento separante rappresentato da un'armadiatura.
- TERZO PIANO. Nella'ala Nord sono state abbattute dai vandali delle pareti mobili poste sul fronte Ovest ed è stato ampliato l'ufficio adiacente al terrazzo. Quest'ultima differenza rispetto all'esistente è stata riscontrata anche sul lato opposto, in posizione simmetrica. Sul fronte Sud, inoltre sono stati eliminati i due locali vicini all'uscita di emergenza.
- QUARTO PIANO. Nella planimetria del quarto piano è stata apposta erroneamente la dicitura "ufficio" sui terrazzi. Nell'ala Sud, nel secondo locale in basso a destra, risulta una parete che non esiste nello stato di fatto.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

7) CERTIFICAZIONI

In risposta al **quesito 8)**: **"PROVVEDA(..)** a fornire indicazioni con riferimento all'immobile pignorato circa la presenza o meno:

a) della certificazione energetica di cui al D.L.vo n.192 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n.24/06 come modificata dalla legge regionale n.10/09, acquisendola ove mancante, anche avvalendosi di un professionista di fiducia;

b) della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n.37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente", il sottoscritto espone quanto segue.

Da ricerca eseguita presso il Catasto Energetico degli Edifici, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risultava provvista di Attestato di Prestazione Energetica (**Allegato 22**).

L'Esperto, durante il sopralluogo eseguito in sito, ha rilevato il danneggiamento totale degli impianti a causa dell'azione di vandali che hanno manomesso e

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

danneggiato anche i generatori di calore rendendoli inservibili (si confronti la documentazione fotografica). Inoltre è stato compromesso anche il sottosistema di distribuzione del calore (tubazioni) e reso totalmente inutilizzabile anche il sottosistema di emissione. Infatti, come si evince dall'estesa documentazione fotografica, sono stati integralmente smontati e danneggiati tutti i fan coils che consentivano il riscaldamento degli ambienti di tutto l'edificio.

Di conseguenza, ai sensi della D.G.R. VIII/5773 del 31 ottobre 2007 al Punto 13.2 lettera B e s.m.i., la presente unità immobiliare non è soggetta all'applicazione degli obblighi di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto priva di impianto termico (centrale termica) e dei sottosistemi di distribuzione e di emissione, secondo quanto stabilito dalla D.G.R VIII/8745 del 22 dicembre 2008, Punto 9.7 e s.m.i. (L'applicazione degli obblighi di dotazione e di allegazione agli atti di trasferimento a titolo oneroso dell'attestato di certificazione energetica, di cui al presente punto 9,

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

è esclusa quando l'edificio, o la singola unità immobiliare in caso di autonoma rilevanza di questa, sia privo dell'impianto termico o di uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale o al riscaldamento dell'edificio).

Per quanto riguarda gli impianti, il sottoscritto Esperto non è riuscito (né durante il sopralluogo presso l'immobile né durante l'accesso agli atti eseguito presso gli uffici competenti del Comune di Cassina De' Pecchi) a recuperare alcun documento riguardante le certificazioni e le dichiarazioni di conformità.

8)STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

In risposta al quesito 9): "**PROVVEDA**(..)ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato" lo scrivente osserva quanto segue.

La presente valutazione riguarda la determinazione del valore di un complesso immobiliare (ampiamente descritto in precedenza) circa trentennale e versante in pessime condizioni di manutenzione ed uso non essendo stato utilizzato da anni e che ha subito

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

gravissimi danneggiamenti agli impianti, ai tamponamenti esterni ed alle divisioni e finiture interne.

Dato tale stato di fatto, allo scopo di valutare l'immobile, si rende indispensabile formulare delle ipotesi circa l'utilizzo del bene, la sua eventuale divisione ed il criterio di stima da adottare.

A) DESTINAZIONE D'USO

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è stata eseguita una precisa indagine sulla destinazione d'uso maggiormente redditizia e richiesta nella zona. Essendo il complesso edilizio censito in categoria catastale D/8 (*"Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*) e destinato (dal punto di vista edilizio-urbanistico) a laboratori ed uffici (si veda la precisa indicazione delle destinazioni nel paragrafo relativo alla descrizione dell'immobile), il migliore uso del complesso sarebbe quello originariamente definito in sede di costruzione. Tale affermazione è stata

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

confermata anche dagli operatori immobiliari della zona che evidenziano, nonostante il periodo di grave crisi del mercato immobiliare, una buona richiesta di unità immobiliari di tale tipologia ma di dimensione medio - piccola.

Le predette indagini di mercato ed i colloqui con i citati operatori immobiliari, hanno evidenziato inoltre l'assenza di "appetibilità" di un unico immobile come quello oggetto di stima.

Quindi l'**Highest and best use (HBU)**, ossia il più conveniente ed il miglior uso, dalle indagini svolte, risulta la destinazione ad ufficio e laboratorio.

L'Esperto evidenzia inoltre che nel Comune di Cassina De' Pecchi è ancora vigente il P.R.G. (Piano Regolatore Generale) che classifica l'area come "D1 - Zone di completamento industriali e artigianali". Sono insediabili, all'attualità, quindi solo tali funzioni od altre compatibili (come ad esempio gli uffici).

B) DIVISIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

In questo periodo di pesante crisi del settore immobiliare, il complesso nella sua interezza

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

(destinato cioè ad una sola società) non è apprezzato dal mercato perché troppo grande e quasi impossibile da vendere o locare. Di conseguenza, essendo l'unità immobiliare facilmente divisibile in lotti, può essere frazionata e divisa in differenti unità più piccole abbastanza richieste anche in questo momento di crisi immobiliare.

La costruzione, infatti, data la sua configurazione planimetrica regolare e simmetrica, è divisibile in due "lotti" per piano, ognuno dei quali servito da due ascensori dedicati, scala ed ingresso comune. Anche il blocco servizi precedentemente descritto, è comodamente divisibile giacendo i bagni su lati opposti del corpo stesso. Ogni unità immobiliare sarebbe dotata di deposito e n.8 posti auto coperti al piano interrato (**Allegato 23**). Inoltre, ad ogni ufficio/laboratorio è verrebbe assegnata una quota di parti comuni (disimpegno, atri di ingresso, portineria, area esterna).

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

C) CRITERIO DI STIMA

Al fine di determinare il valore del bene oggetto di trattazione e viste le sopradescritte condizioni dello stesso, lo scrivente Esperto ha adottato come criterio di stima il valore di trasformazione; infatti, secondo i fondamenti dell'Estimo ed in base ai più moderni Standard Internazionali, al fine di scegliere il più adeguato procedimento di stima, è stato necessario valutare innanzitutto se l'attuale utilizzo del bene rappresenti "il migliore degli usi possibili". Essendo l'immobile abbandonato, danneggiato e non utilizzato, si rende necessario attuare delle trasformazioni. Secondo la predetta disciplina estimativa, il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e formulato sulla base della teoria dell'ordinarietà. Cioè, dovendo stabilire il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione, la stima dell'immobile deve far riferimento alle condizioni che, per la maggioranza degli esperti, ritiene normali e continuative. Come ampiamente dimostrato, non trovandosi l'immobile in dette condizioni, risulta necessario eseguire una trasformazione che porti il

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

bene in una condizione migliore rispetto a quella attuale.

Al fine di eseguire tale operazione però la trasformazione deve essere:

- fisicamente e tecnicamente realizzabile dal punto di vista tecnico;
- legalmente consentita;
- finanziariamente sostenibile;
- economicamente conveniente rispetto all'attuale destinazione.

La scelta di tale criterio di stima è stata praticamente obbligata non potendo adottare il criterio della determinazione del valore di mercato mediante metodo comparativo perché, non essendo il bene in condizioni ordinarie, nello stato attuale non è comparabile con nessun altro immobile. Anche la valutazione in base al costo (Valutazione per Costi di Ricostruzione deprezzati) è stata scartata perché non applicabile; infatti, il complesso immobiliare, pur non essendo in grado di produrre reddito, versa in condizioni talmente "straordinarie" da non poter applicare un adeguato deprezzamento data la presenza di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

uno stato di degrado non dovuto ad obsolescenze fisiche, funzionali od economiche (condizioni previste dalla disciplina per tale criterio di stima). Inoltre, sarebbe anche di difficile determinazione il valore del terreno edificato non essendo disponibili adeguati comparabili.

Anche l'ipotesi di demolizione al fine di sfruttare la volumetria non è praticabile per via dei costi di demolizione che si aggiungerebbero a quelli di costruzione nel caso di valutazione di area edificabile.

Di conseguenza, l'unico criterio di stima adottabile è rappresentato dal valore di trasformazione che è uguale alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato ed il costo di delle opere necessarie a trasformare il bene oggetto di stima. Quest'ultimo dipende dalla tipologia di intervento e rappresenta il costo di produzione dell'attività di trasformazione.

Data la situazione attuale del mercato delle costruzioni ed avvenendo la vendita delle unità immobiliari ricavate dal frazionamento dell'immobile, in un periodo posteriore alla fine dell'intervento di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

trasformazione, il valore di trasformazione, secondo i principi di valutazione basati sugli Standard Internazionali, è stato calcolato applicando l'analisi dei flussi di cassa scontati (**Discounted Cash Flow Analysis - DCFA**).

Un flusso di cassa è una successione di costi e ricavi generati (in questo caso) da un immobile in un dato arco di tempo. L'applicazione del flusso di cassa scontato è praticamente obbligata quando, per l'immobile da valutare, sono previsti interventi edilizi ed altre spese.

Al fine di conoscere il valore dell'immobile al momento attuale (momento della stima), è necessario sommare algebricamente i ricavi ed i costi, "scontati" ad un momento iniziale attraverso l'applicazione di un determinato saggio di sconto. Infatti, non è possibile sottrarre semplicemente i costi sostenuti ai ricavi perché la trasformazione del bene avviene in un tempo differente rispetto a quello in cui si completa la vendita del bene. Nel caso in esame, i ricavi si verificano in tempi diversi e probabilmente anche a notevole distanza uno dall'altro. Quindi,

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

l'applicazione del Discounted Cash Flow Analysis - DCFA diventa obbligata.

Per determinare il valore di mercato del complesso immobiliare, è necessario calcolare:

- i costi di trasformazione;
- il valore del bene dopo l'esecuzione di tali interventi.

D) COSTO DI TRASFORMAZIONE

Per determinare tale importo è stato necessario ipotizzare quali interventi realizzare al fine di trasformare l'immobile e riportarlo agli opportuni livelli di funzionalità e finitura.

Le seguenti opere da realizzare per la trasformazione del complesso immobiliare sono solo indicative e vengono elencate sommariamente unicamente ai fini della definizione dei costi di trasformazione:

- Rimozione di tutto il materiale descritto presente nei locali dell'edificio;
- Demolizione di tavolati;
- Verifica, controllo ed eventuale consolidamento di strutture (es. scale esterne in acciaio);

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

- Realizzazione di divisioni interne;
- Posa in opera di sottofondi e massetti ove necessario (es. blocco servizi);
- Esecuzione di intonaci, rasature e tinteggiature;
- Cartongessi e controsoffitti ispezionabili per il passaggio degli impianti;
- Realizzazione di pavimenti e rivestimenti ove necessario;
- Rifacimento completo dei servizi igienici;
- Fornitura e posa di porte interne e porte REI;
- Rifacimento della copertura piana e dei terrazzi tramite rimozione dei blocchetti in cemento per successiva ricollocazione e posa dell'opportuno pacchetto di isolamento ed impermeabilizzazione;
- Sostituzione delle lattonerie ammalorate;
- Revisione dei serramenti ed elementi componenti la facciata continua esistente e sostituzione delle parti danneggiate od ammalorate;
- Revisione e sostituzione delle opere in ferro danneggiate (guide dei cancelli carrai, porzioni di recinzione, etc.);
- Verifica ed eventuale sostituzione di elementi in

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

pietra;

- Rifacimento totale dell'impianto elettrico;
- Rifacimento totale dell'impianto meccanico;
- Rifacimento totale dell'impianto antincendio;
- Sostituzione degli ascensori;
- Sistemazione dell'area esterna.

L'Esperto sottolinea che la tipologia di opere elencate rientra in un intervento di Manutenzione Straordinaria.

Ulteriori costi necessari ad attuare l'intervento di trasformazione sono:

- oneri professionali comprendenti la progettazione architettonica, la Direzione dei Lavori edili, la progettazione e la Direzione dei Lavori -- impiantistici, le prestazioni specialistiche e l'accatastamento. Quest'ultimo comprende i costi di divisione dell'attuale unità immobiliare censita al Foglio 13 Particella 102 Sub 1 da suddividere in 10 unità immobiliari differenti;
- Spese generali;
- Spese di commercializzazione. Le provvigioni dell'eventuale agenzia immobiliare, vista la grandezza dell'intervento, ammonterebbe a circa

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

- l'1% del prezzo di vendita;
- Costi di gestione.

I costi necessari alla trasformazione dell'immobile sono stati determinati attraverso un metodo basato sulla comparazione. Infatti, vista l'entità e la tipologia dell'intervento, allo scopo di individuare dei parametri di costo in maniera sintetica, lo scrivente ha eseguito una precisa indagine presso le imprese di ristrutturazioni e costruzioni della zona relativamente ai costi occorrenti alla trasformazione dell'esistente. Sono inoltre stati consultati i prezziari relativi alle tipologie edilizie ("Prezzi tipologie edilizie - 2014" edito da DEI - Tipografia del Genio Civile ed a cura del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano) e consultato l'apposita applicazione del CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il territorio) che consente il calcolo dei costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, €/mq) suddiviso tra edilizia, strutture e

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

impianti. Anche i costi di gestione sono stati determinati facendo riferimento al sopraccitato prezzario ed in base alle informazioni desunte da società che si occupano di gestione immobili operanti nella zona. L'Esperto evidenzia che i suddetti importi, considerati nella determinazione del valore perché presenti dopo l'ultimazione dei lavori fino alla vendita dell'ultima unità immobiliare, sono decrescenti. Infatti, mano a mano che le unità immobiliari vengono vendute, diminuiranno i costi di gestione a carico del soggetto investitore. Inoltre, relativamente al costo di gestione inserito nell'anno successivo alla costruzione, è stata considerata una percentuale ridotta (circa il 40%) del costo di gestione a "pieno regime" del complesso immobiliare in virtù del fatto che non essendo occupati tutti i "lotti", i servizi saranno attivi e funzionanti solo parzialmente.

Dall'analisi delle informazioni sopradescritte e relative ai lavori sopraelencati, sono stati determinati i seguenti costi:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Locali	Superficie lorda	Costo trasformazione edificio Euro/mq	Costo totale intervento trasformazione
T	2.412,29	€ 400,00	€ 964.916,00
Soppalco	100,00	€ 400,00	€ 40.000,00
1	2.222,83	€ 400,00	€ 889.132,00
2	2.033,92	€ 400,00	€ 813.568,00
3	2.033,92	€ 400,00	€ 813.568,00
4	905,63	€ 400,00	€ 362.252,00
S1	896,76	€ 400,00	€ 358.704,00
Terrazzi e copertura	1.284,17	€ 400,00	€ 513.668,00
Locali tecnici	726,63	€ 400,00	€ 290.650,00
Autorimessa	1.082,43	€ 400,00	€ 432.972,00
Distribuzione autorimessa	261,45	€ 400,00	€ 104.580,00
Area esterna	16.079,00	€ 10,00	€ 160.790,00
TOTALE			€ 5.744.800,00

Il valore del costo di ristrutturazione a mq (400 €/mq), è stato ricavato, come anticipato, considerando il relativo mercato ed i prezziari tipologici citati. Nel computo delle superfici valutate ai fini del calcolo dei costi, allo scopo di renderle uniformi e compatibili con il criterio adottato dal prezziario tipologico utilizzato, sono state incluse nella superficie lorda anche "scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi, etc.". Vista la loro notevole incidenza, i terrazzi e l'autorimessa sono stati considerati al 50%.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Le ulteriori spese sopraelencate sono state quantificate come segue:

Spese generali	Oneri professionali	Spese di commercializzazione
€ 57.448,00	€ 350.000,00	€ 170.633,89

Le spese generali sono state definite calcolandole in percentuale rispetto al Costo totale dell'intervento di trasformazione (1%), gli oneri professionali sono stati stabiliti a corpo sulla base delle opere da realizzare mentre le spese di commercializzazione sono state quantificate nell'1% del prezzo di vendita delle unità immobiliari vista la notevole entità dell'operazione.

E) VALORE DELL'IMMOBILE DOPO LA TRASFORMAZIONE

La stima dell'immobile dopo la trasformazione deve comprendere il calcolo del più probabile valore di mercato di un immobile per uffici e laboratori in "ottime condizioni" (ristrutturato). Allo scopo di redigere tale valutazione, l'Esperto ha ritenuto

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

opportuno adottare il procedimento di stima sintetico-comparativo, sulla base di prezzi di mercato noti, correnti nella località, afferenti cespiti assimilabili per caratteristiche e consistenza, oggetto di contrattazioni di cui si ha notizia.

I valori immobiliari sono stati determinati attraverso un'indagine svolta nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima; a tale scopo è stata anche eseguita un'analisi dei listini prezzi editi da operatori pubblici e privati del mercato immobiliare oltre ad una ricerca effettuata sul sito delle aste giudiziarie del Tribunale competente.

I valori così ottenuti, riferiti a prezzi reali di compravendita, sono stati corretti in base alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Il valore dell'unità immobiliare verrà quindi individuato moltiplicando la consistenza sopra computata per i prezzi unitari di mercato correnti all'attualità opportunamente rettificati per i motivi sopra esposti.

Dall'analisi delle informazioni assunte dalle agenzie immobiliari presenti sul web, si evince che i prezzi di

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

unità immobiliari aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, variano dai 1.100 ai 1.500,00 E/mq circa.

Dall'analisi della "Rilevazione dei prezzi degli immobili" - N°46 - OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO - Periodo di rilevazione dati II semestre 2014 (pubblicazione marzo 2015), i prezzi di mercato rilevati nella zona Periferia del Comune di Cassina De' Pecchi e relativi a "Uffici" hanno un valore compreso tra i 1.200,00 ed i 1.550,00 E/mq (**Allegato 24**).

Detto listino precisa tuttavia che *"i valori indicati possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all'ubicazione dell'immobile"*.

La banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, relativamente uffici siti nella zona D1/ Periferica/PERIFERIA, SANT'AGATA riporta dei valori compresi tra i 1.300,00 ed i 1.600,00 E/mq per "uffici strutturati" versanti in uno "stato conservativo ottimo" (**Allegato 25**).

Considerata la tipologia degli immobili trasformati, la

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

superficie commerciale, tutte le caratteristiche enunciate e le indagini svolte , si ritiene congruo assegnare un valore pari a 1.600 E/mq anche considerando l'ipotetica durata dell'operazione. Data l'identica tipologia dei locali e delle finiture, nonostante il valore dei laboratori risulti inferiore a quello degli uffici, si è ritenuto congruo assegnare il medesimo valore unitario a tutte le unità immobiliari. Questo anche perché, sul mercato, sono definiti laboratori spazi assimilabili ai capannoni industriali aventi finiture e caratteristiche notevolmente inferiori rispetto ai locali oggetto di stima. Il valore dei n.80 posti auto coperti (n.10 parcheggi per unità immobiliare) presenti nell'autorimessa interrata, è stato definito a corpo pari ad 1.500 €/Cad. in base ad una indagine di mercato analoga a quella eseguita per gli uffici ed i laboratori. Il valore delle unità immobiliari risulta quindi il seguente:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

Lotto	Superficie ragguagliata	% Beni comuni	Superficie commerciale totale	Valore unitario (E/mq)	Valore totale	Valore posti auto coperti	Valore totale lotto
1	773,99	210	983,99	1600	1.574.391,00	10.400,00	1.584.791,00
2	774,51	210	984,51	1600	1.575.216,00	10.400,00	1.585.616,00
3	997,275	210	1.207,28	1600	1.931.640,00	10.400,00	1.942.040,00
4	1004,9	210	1.214,90	1600	1.943.840,00	10.400,00	1.954.240,00
5	971,31	210	1.181,31	1600	1.890.088,00	10.400,00	1.900.488,00
6	970,81	210	1.180,81	1600	1.889.288,00	10.400,00	1.899.688,00
7	946,29	210	1.156,29	1600	1.850.068,00	10.400,00	1.860.468,00
8	945,26	210	1.155,26	1600	1.848.418,00	10.400,00	1.858.818,00
9	557,08	210	767,08	1600	1.227.320,00	10.400,00	1.237.720,00
10	558,20	210	768,20	1600	1.229.120,00	10.400,00	1.239.520,00
			10.599,62		16.959.389,00	104.000,00	17.063.389,00

Il valore totale del complesso immobiliare dopo la trasformazione sarebbe pari ad € 17.063.389,00 (diconsi diciassettemilionesessantatremilatrecentottantanove/00 €).

F) VALORE DI MERCATO DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Applicando il criterio del valore di trasformazione, secondo i principi di valutazione basati sugli Standard Internazionali, il valore di mercato del bene oggetto di stima è stato calcolato applicando l'analisi dei flussi di cassa scontati (Discounted Cash Flow Analysis - DCFA) consistente nella somma algebrica dei ricavi e dei costi, "scontati" all'attualità attraverso l'applicazione di un determinato saggio di sconto. Il valore attuale netto (VAN) risulta quindi dalla

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

101





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

seguente formula:

$$\text{VAN} = -K1*(1+i)^{-1}-K2*(1+i)^{-2}-\dots-Km*(1+i)^{-m}+R1*(1+i)^{-m+1}+\dots+R2*(1+i)^{-m+2}+Rn*(1+i)^{-n} =$$

$K1;K2;Km$ rappresentano i costi sostenuti negli anni
 $R1;R2;Rn$ costituiscono i ricavi
"i" è il saggio di sconto

Tale conteggio è stato eseguito con un software per il calcolo automatico.

Il saggio di sconto deve essere determinato tenendo conto della lunga durata dell'operazione e del rischio della stessa, dovuto anche all'attuale andamento del mercato delle costruzioni.

Il saggio è stato stabilito in base all'analisi di analoghe iniziative immobiliari e verificato attraverso un modello largamente diffuso presso gli investitori e le imprese ed adottato anche dall'Agenzia delle Entrate che lo ha inserito nel suo "Manuale operativo delle stime immobiliari".

Tale metodo consiste nel determinare il saggio attraverso la composizione di due distinti fattori:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

1. Il rendimento per investimenti privi di rischio (titoli di Stato) con durata paragonabile all'orizzonte temporale esaminato che a 10 anni è attualmente risulta pari a circa 1.80%;
2. Un premio di rischio comprendente:
 - una componente legata al rischio finanziario;
 - una componente legata al rischio di sistema legata a variabili di tipo normativo, amministrativo, politico ed ambientale;
 - una componente legata al "rischio di business", a sua volta derivante dall'andamento del settore delle costruzioni, dall'andamento del comparto di appartenenza dell'immobile e dalle caratteristiche specifiche dell'edificio.

Dal bilancio di tali contributi, è risultato un saggio di sconto del 5% considerando il fatto che, dalle precedentemente citate indagini svolte nella zona presso gli operatori immobiliari, il tasso di rendimento per operazioni simili è pari al 4%.

Il flusso di cassa scontato, considerata l'applicazione di un saggio del 5%, è il seguente e consente di calcolare il valore dell'immobile:

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

ANNI	RICAVI	COSTI	NETTO	(1+i)^-n	VAN
0				1	
1		3.076.124,00 €	- 3.076.124,00	0,952	- 2.929.641,90
2		3.076.124,00 €	- 3.076.124,00	0,907	- 2.790.135,15
3		882.273,00	- 882.273,00	0,864	- 762.140,59
4	3.170.407,00	749.925,04	2.420.481,96	0,823	1.991.336,50
5	1.942.040,00	637.259,37	1.304.780,63	0,784	1.022.329,77
6	1.954.240,00	536.261,13	1.417.978,87	0,746	1.058.117,66
7	3.800.176,00	358.009,24	3.442.166,76	0,711	2.446.283,65
8	3.719.286,00	164.802,21	3.554.483,79	0,677	2.405.814,54
9	2.477.240,00	24.564,40	2.452.675,60	0,645	1.581.016,56
					4.022.981,04

Il valore dell'immobile risulta pari ad € 4.022.981,04 arrotondabile ad € 4.023.000,00.

Come si evince dalla tabella, è stata avanzata l'ipotesi di:

- completare i lavori di trasformazione in circa 20-24 mesi;
- vendere le prime unità immobiliari dopo circa un anno, considerato l'andamento attuale del mercato immobiliare;
- completare la vendita degli immobili in circa 6-7

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

anni dalla fine dei lavori di trasformazione.
Lo scrivente sottolinea che tale ipotesi è stata
effettuata considerando il fatto che il valore del
compendio è determinato a livello di "stima".

G) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o
catastale: 4.368 € circa.

Il valore del bene oggetto di stima, al netto degli
adeguamenti sopra computati, risulta pari ad €
4.018.632,00 arrotondabile ad € 4.019.000,00.

VALORE IMMOBILE LIBERO

€ 4.019.000,00 (dicasi quattromilionidiciannovemila/00
€)

Nel caso di immobile occupato, il valore sopraesposto
subirebbe una diminuzione del 30% assumendo così un
valore pari a:

€ 4.019.000 x 0.30 = € 1.205.700

€ 4.019.000 - € 1.205.700.000 = € 2.813.300

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

VALORE IMMOBILE OCCUPATO

€ 2.813.300,00

(dicasi duemilioniottocentotredicimilatrecento/00 E)

L'Esperto sottolinea che, pur indicando il valore dell'immobile occupato, l'unità immobiliare (come precedentemente affermato) risulta disabitata ed in stato di completo abbandono. Come dimostrato in precedenza, non risultano contratti di locazione registrati.

Il debitore esecutato, [REDACTED] [REDACTED] come più volte affermato, risulta proprietario dell'unità immobiliare oggetto di stima (si confronti l'atto di provenienza, le ispezioni ipotecarie eseguite e la visura catastale) per una quota pari ad 1/1.

Vista la tipologia dell'unità immobiliare, la sua posizione e tutte le sue caratteristiche, l'Esperto evidenzia che il bene è "comodamente" divisibile come illustrato in precedenza

Lo scrivente, ai sensi di quanto contenuto nel verbale

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

di giuramento, attesta che provvederà al deposito dell'elaborato in via telematica e depositerà una copia semplice non protocollata e la invierà ai creditori procedenti, agli eventuali creditori intervenuti ed al debitore esecutato.

L'Esperto, ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegna la presente perizia tecnica da n.107 pagine (una facciata) oltre a n. 25 allegati.

L'esperto Estimatore
Arch. Daniele Agostinelli



Milano, 18 Maggio 2015

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT

107





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

ALLEGATI:

1. Comunicazione al G.E. documentazione mancante;
2. Visure catastali, schede catastali ed estratto di mappa dell'immobile;
3. Atto di provenienza dell'immobile (permuta);
4. Nota di trascrizione atto di provenienza;
5. Comunicazione inviata alla SIVAG S.p.A.;
6. Comunicazione inviata alla Agenzia delle Entrate di Milano;
7. Comunicazione ricevuta dalla Agenzia delle Entrate di Milano riguardo inoltre all'Agenzia delle Entrate di Roma della richiesta di informazioni eseguita dall'Esperto;
8. E-mail di risposta da parte dell'Agenzia delle entrate di Roma riguardo contratti di locazione registrati [REDACTED]
[REDACTED]
9. Ispezione ipotecaria per immobili e relative note di trascrizione/iscrizione relative a domande giudiziali;
10. Nota di trascrizione relativa a costituzione servitù;

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247

11. P.R.G. vigente Comune di Cassina De' Pecchi -
Azzonamento;
12. Note di trascrizione/iscrizione;
13. Domanda di accesso agli atti protocollata
presso il Comune di Cassina De' Pecchi;
14. Documentazione C.E. 88/86-Prot. 6674;
15. Documentazione C.E. 37/88-Prot. 4006;
16. Documentazione C.E. 16/89-Prot. 1965;
17. Documentazione C.E. 110/89-Prot. 9645;
18. Dichiarazione fine lavori;
19. Autorizzazione Agibilità;
20. Documentazione C.E. 81-Prot. 9210;
21. P.d.C. in sanatoria del 13/03/2007;
22. Visura CEER - Regione Lombardia;
23. Schema divisione;
24. Estratto "Rilevazione dei prezzi degli
immobili" - N°46 - OSMI BORSA IMMOBILIARE MILANO -
Periodo di rilevazione dati II semestre 2014
(pubblicazione marzo 2015);
25. Estratto banca dati dell'Osservatorio del
Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle
Entrate.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





REVALUTA

Rapporto di Valutazione per : Unipol Banca

Tipologia di Immobile: complesso immobiliare

Tipologia Valutazione : drive-by

Ubicazione: CASSINA DE' PECCHI (MI) via E.Fermi ,2

Indice

Principi Generali

Localizzazione

Descrizione

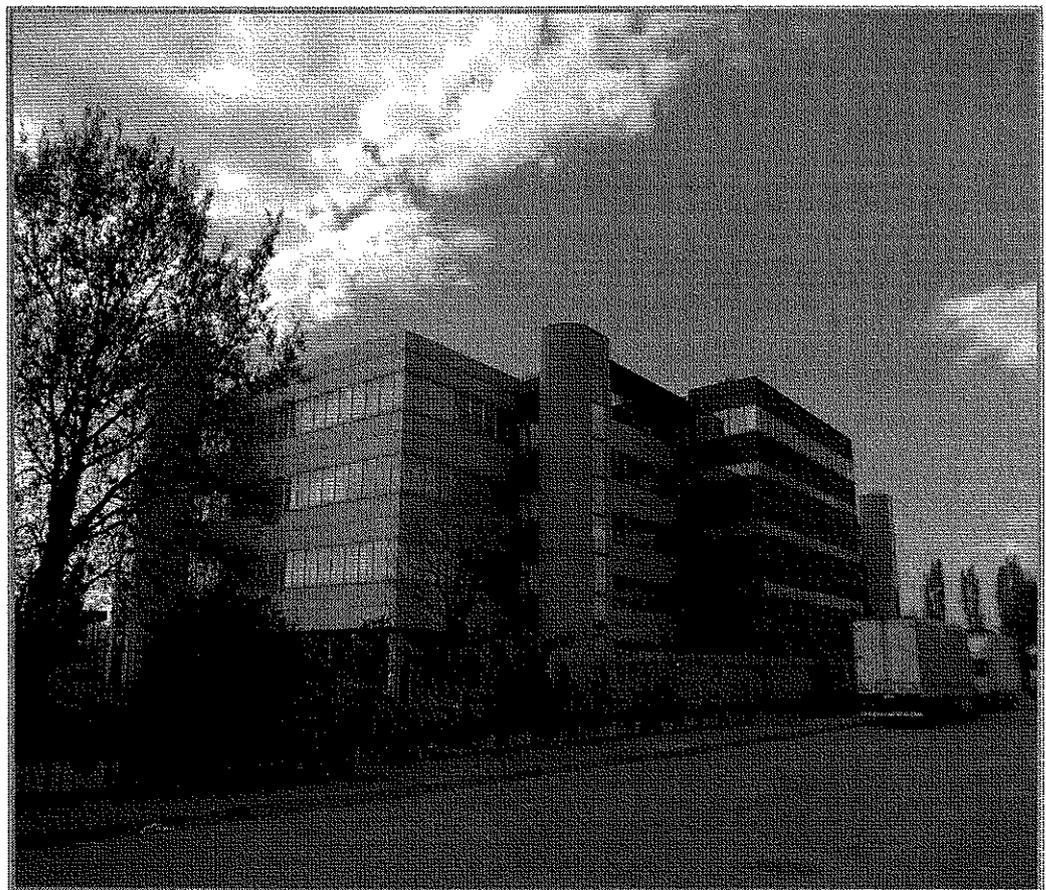
Catasto

Consistenze

Mercato Immobiliare

Valutazione

Fotografie



Identificativo cliente: COMO s.r.l.

Tecnico incaricato: GEOM.MANDELLI LORENZO

Data sopralluogo: 06 APRILE 2012

Valore di Mercato: € 17.510.000,00

Data Valutazione: 01/03/2012

Principi Generali

1. Fonti delle informazioni

Come da accordi intercorsi, le analisi da noi condotte trovano fondamento nella documentazione e nei dati forniti dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo.

Pertanto, ai fini della presente valutazione, si è assunto che le informazioni forniteci - con riferimento alle superfici in oggetto, ai dati catastali ed urbanistici, ecc. - siano corrette e probanti.

2. Finalità dell'incarico

Definizione del probabile Valore di Mercato del bene, nel suo attuale stato di manutenzione, ipotizzato libero da cose e persone alla data di valutazione. Come concordato con la Proprietà, abbiamo operato una visita senza accesso interno a ciascun cespite.

3. Definizione Valore di Mercato

Portiamo alla Vs. attenzione che la presente valutazione è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato:

"Il Valore di Mercato corrisponde alla somma di mercato a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato". Portiamo alla Vs. cortese attenzione che le nostre valutazioni sono operate in accordo con i principi e le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

4. Consistenze

Ai fini della presente valutazione ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Cliente e/o dai loro rappresentanti preposti allo scopo con riferimento alle superfici e alle aree in oggetto, e, come da accordi intercorsi nessuna verifica (es. misurazione a campione in sito) in merito è stata da noi condotta.

5. Titoli di Proprietà, Verifiche normative, situazione urbanistica e catastale

Per quello che concerne i titoli di proprietà, la presente valutazione è basata sui dati e le informazioni fornitici.

È nostra prassi non controllare i detti titoli e, se non diversamente specificato, assumiamo che la Proprietà goda dei regolari titoli e, se non sussistano diritti, vincoli, obbligazioni o restrizioni che limitino l'utilizzo della proprietà stessa o la capacità a disporre della proprietà medesima, se non diversamente specificato nel presente rapporto.

6. Visita della proprietà

Come concordato con la Proprietà, è stata operata una visita del sito, con sopralluogo esterno, in data 06/04/2012 effettuata dal geom. Mandelli Lorenzo

7. Stato di conservazione

È nostra opinione che i dati e le informazioni raccolte/fornitici nel corso della nostra visita al bene siano idonei allo svolgimento del presente incarico di valutazione. Riteniamo corretto portare alla Vs. cortese attenzione che, in ogni caso, i nostri sopralluoghi sono da intendersi mirati alla comprensione dello stato di manutenzione generale dei beni con analisi puramente visive.

Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi puntuale sull'attuale stato di manutenzione dei beni (es. elementi strutturali e primari, impianti, ecc.), Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico.

Con riferimento alle aree oggetto di progetti di sviluppo integrale, le nostre ispezioni sono esclusivamente mirate alla comprensione della qualità del tessuto urbano circostante e delle qualità intrinseche delle aree in oggetto.

8. Materiali nocivi ed inquinanti

Non è nostra prassi operare indagini relative all'impiego di materiali inquinanti nella costruzione dei beni in oggetto (es. amianto, cloride di calcio, ecc.). Se non diversamente informati, è nostra assunzione che non siano presenti materiali inquinanti o potenzialmente inquinanti.

9. Condizioni Geotecniche

Non è nostra prassi condurre indagini relative alla bontà o alla natura dei terreni in oggetto, sia con riferimento ai terreni da edificarsi che a quelli già edificati.

Pertanto, qualora sia di Vs. interesse un'analisi geologica del terreno in oggetto, Vi invitiamo a incaricare un consulente tecnico specializzato.

10. Contaminazione Ambientale

Non è nostra prassi condurre indagini di carattere ambientale sui terreni in oggetto e sulla proprietà in genere. Ai fini della presente valutazione, se non diversamente informati, si è assunto che il terreno, e la proprietà in genere, non sia e/o non sia stato sede di attività inquinanti che ne abbiano potenzialmente compromesso la bontà.

11. Spese e Vincoli

La presente valutazione non contempla voci di analisi per le spese di natura fiscale. Ai fini della presente valutazione, non sono stati ponderati gli effetti derivanti dall'imposizione fiscale (IVA), alle spese di trasferimento o registrazione. La proprietà è stata pertanto ipotizzata libera da vincoli, ipoteche o altri gravami. Pertanto, qualora sia di Vs. interesse, Vi invitiamo ad incaricare un consulente fiscale.

12. Riservatezza e Confidenzialità

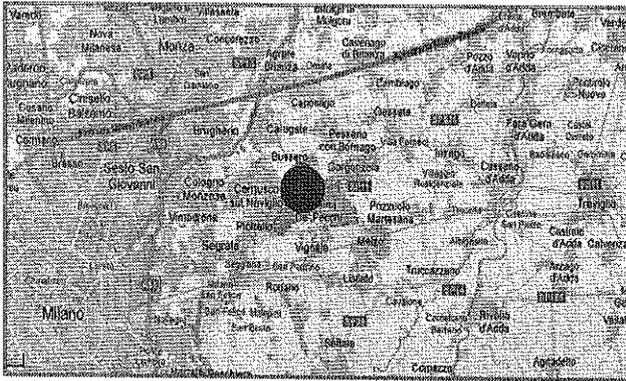
Le nostre valutazioni, così come i nostri rapporti, sono da intendersi confidenziali e destinate esclusivamente al Cliente per gli usi e gli scopi riportati nell'Accordo Quadro sottoscritto con il Cliente. Pertanto, riteniamo corretto evidenziare che in alcun modo o forma saranno da noi accettate responsabilità nei confronti di Terzi soggetti.

La divulgazione a Terzi soggetti dei nostri rapporti di valutazione e dei risultati in essi contenuti è da intendersi subordinata alla nostra esplicita autorizzazione in forma scritta. Analogamente, portiamo alla Vs. cortese attenzione che eventuali riferimenti o pubblicazioni del presente rapporto o di parti di esso saranno subordinati alla nostra esplicita autorizzazione.

Localizzazione

L'immobile è ubicato alle porte di Milano a pochi chilometri dalla tangenziale Est, in area del Comune di Cassina De Pecchi, destinata a lottizzazione per attività produttive e terziarie. Più precisamente l'immobile trovasi lungo la Strada Provinciale nr. 103 Cassanese in area perfettamente servita ed infrastrutturata, e molto ben collegata con tutta la viabilità immissaria ed emissaria dell'area metropolitana milanese.

Macro Area



Micro Area



Rating 1= insufficiente 5= eccellente

• Distanza dal casello autostradale:	5
• Distanza dalla stazione ferroviaria:	4
• Distanza dall'aeroporto:	4
• Distanza dal porto:	1
• Distanza dal capoluogo di provincia	5

Analisi del sistema infrastrutturale

L'entrata in tangenziale più vicina è Cascina Gobba che dista circa 8 km dall'immobile
La stazione più vicina si trova a Milano (stazione Centrale) che dista circa 15 km dall'immobile
L'aeroporto più vicino si trova a Linate e dista circa 20 km dall'immobile

Immobile sito a circa 10 km da Milano, capoluogo di provincia

Analisi della zona

• Interno urbano	<input type="checkbox"/> commerciale	<input checked="" type="checkbox"/> terziario	<input type="checkbox"/> residenziale	<input checked="" type="checkbox"/> artigianale	<input type="checkbox"/> agricolo
• Standing di finiture medio	<input type="checkbox"/> scarso	<input type="checkbox"/> sufficiente	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> ottimo
• Epoca di costruzione degli edifici	<input type="checkbox"/> datato	<input checked="" type="checkbox"/> misto	<input type="checkbox"/> edifici storici	<input type="checkbox"/> edifici moderni	<input type="checkbox"/> nuove edificazioni
• Servizi pubblici:	<input type="checkbox"/> insufficiente	<input type="checkbox"/> sufficiente	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> ottimo
• Trasporti pubblici:	<input type="checkbox"/> insufficiente	<input type="checkbox"/> sufficiente	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> ottimo
• Attività commerciali:	<input type="checkbox"/> insufficiente	<input type="checkbox"/> sufficiente	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> ottimo
• Dotazione parcheggi pubblici:	<input type="checkbox"/> insufficiente	<input type="checkbox"/> sufficiente	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> ottimo
• Dotazione parcheggi privati:	<input type="checkbox"/> insufficiente	<input type="checkbox"/> sufficiente	<input type="checkbox"/> discreto	<input checked="" type="checkbox"/> buono	<input type="checkbox"/> ottimo

Note

Descrizione Generale

Complesso immobiliare del tipo direzionale costituito da fabbricato sviluppato su 5 piani fuori terra ed un piano interrato, edificato su un'area di mq.14.390 circa. L'area pertinenziale interamente recintata è destinata prevalentemente a verde.
Le strutture sono costituite da elementi in c.a. in opera e prefabbricato, tamponamenti in pannelli prefabbricati vetro/alluminio e laterizio intonacato e tinteggiato.
Si presuppone lo stato manutentivo e conservativo interno ai pari dell'esterno che è risultato medio.
La manutenzione dell'area esterna è totalmente assente.

Stato occupazionale

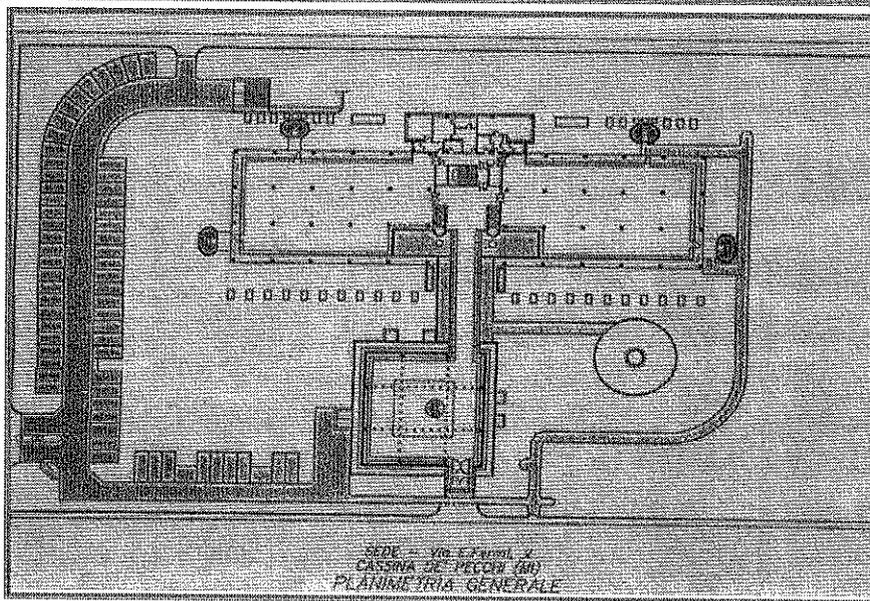
Occupato

no

Note sull'occupazione:

E' presente l'insegna "S I R T I" sulla facciata dello stabile.

Elaborati grafici



Sulla base del sopralluogo esterno effettuato il fabbricato si trova libero e disponibile.

Dati Catastali

Catasto Terreni

Comune	Foglio	Mappale	Qualità classe	Red. to dom. la	Reddito agrario
Cassina dè Pecchi	13	102	ENTE URBANO		

La documentazione catastale

non verificabile

Note:

Catasto Fabbricati

Comune	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Rendita Catastale
Cassina dè Pecchi	13	102	1	D/8	€ 226.680,00
	13	102	2	D/1	€ 495,80

La documentazione catastale

non verificabile

Note: Variazione del 07/11/2006 n.72958 - rettifica class.

Consistenze

Edificio	Piano	Destinazione d'uso	Superficie Lorda m ²	GLA m ²	Stato Occupazionale
Direzionale	S1	autorm. - archivi	3300	3300	libero
Direzionale	T	uffici	2.215	2215	
Direzionale	T	archivio	34	34	
Direzionale	1	uffici	2.313	2313	
Direzionale	1	archivio	34	34	
Direzionale	2	uffici	2.045	2.045	
Direzionale	2	archivio	34	34	
Direzionale	3	uffici	2.045	2.045	
Direzionale	3	archivio	34	34	
Direzionale	4	uffici	875	875	
Direzionale	4	archivio	15	15	

Note:

Dal sopralluogo esterno effettuato l'immobile risulta non occupato.

Mercato Immobiliare Locale

Comparativi in Locazione					
Canone €/m ² /anno	Città	Indirizzo	Zona	Superficie	Fonte
120	Cassina de' Pecchi	-	mista terziario	1000	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-

Comparativi in vendita					
Valore €/m ²	Destinazione d'uso	Città	Indirizzo	Superficie	Fonte
1900	ufficio	Cassina de' Pecchi	periferia	300	casa.it
2000	ufficio	Vimodrone	periferia	450	impresa
1800	ufficio	Pioltello	periferia	250	imm.Bragatto

Metodologia Valutativa

Nella definizione del valore di mercato della proprietà si sono tenute in considerazione le seguenti caratteristiche:
 - intrinseche (tipologia edilizia, dotazioni impiantistiche, dimensione, distribuzione interna degli spazi e finiture);
 - Esterne (Comuna di appartenenza, localizzazione ed accessibilità).

Nella definizione del valore della proprietà considerata libera da cose e persone si è proceduto all'applicazione della metodologia valutativa basata sulla capitalizzazione diretta del potenziale reddito, prendendo in considerazione sia la struttura che il livello di attività del mercato locale.

Valutazione

Edificio	Piano	Uso	Superficie Lorda m ²	GLA m ²	Canone di Locazione €/m ² anno	Canone di Locazione € totale anno	Tasso Lordo	Valore di Mercato €/m ²	Valore Capitale € totale
Direzionale	S1	autorim-arch.	3.300,00	3.300,00	50	165.000,00	7,50%	666,67	2.200.000,00
Direzionale	T-1-2-3-4	archivi	151,00	151,00	60	9.060,00	7,50%	800,00	120.800,00
Direzionale	T-1-2-3-4	uffici	9.493,00	9.493,00	120	1.139.160,00	7,50%	1.600,00	15.188.800,00
Totale			12.944,00	12.944,00		1.313.220,00			17.509.600,00

Commenti

Percentuale di sconto per conteggio VPR

20%

1. Canone di Mercato annuale stimato	€	1.313.220,00
2. Valore di Mercato della Proprietà libera da cose e persone	€	17.510.000,00
3. Valore di Pronto Realizzo	€	14.007.680,00

Timbro e Firma

Data 12/04/2012



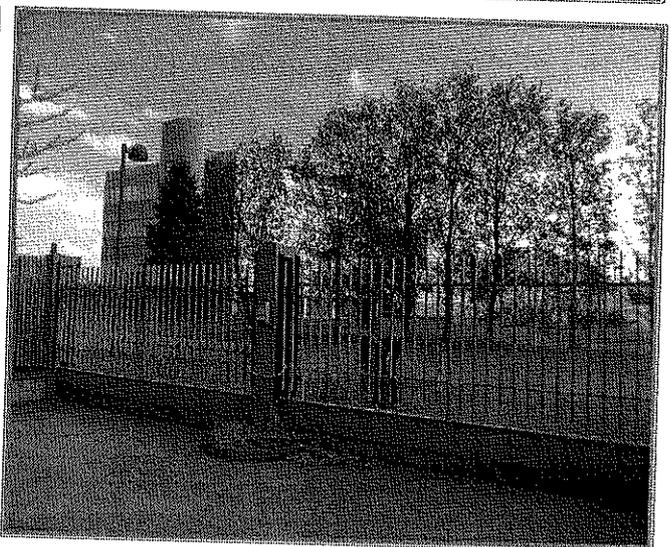
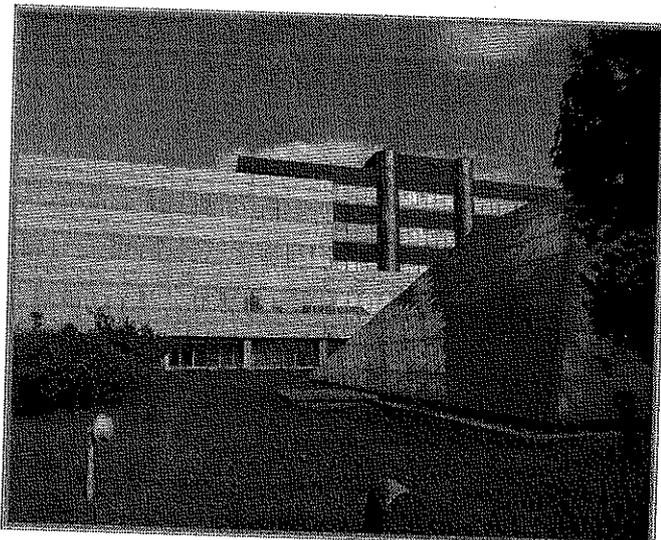
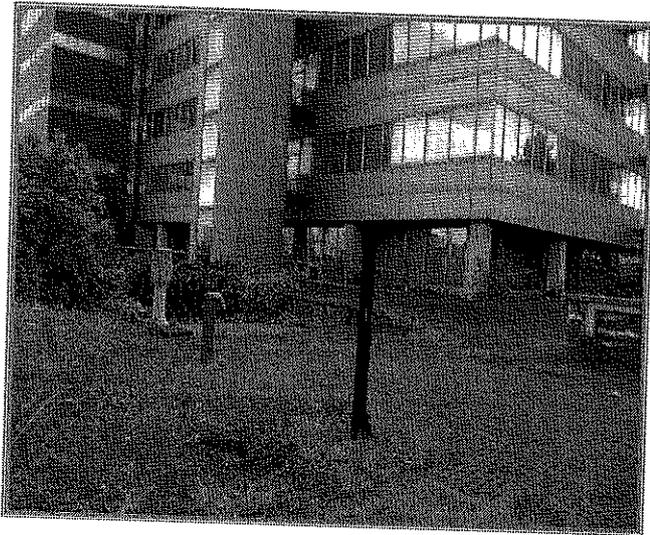


REVALUTA

Fotografie



Fotografie





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247



Fig.2-3: viste del corpo principale e del volume di ingresso dalla Via Enrico Fermi.



Fig.4-5: vista del giardino e particolare della fontana.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247



Fig.6-7: accesso carraio lungo la via collegante Via Fermi e Via Galilei e vista rampa carraia autorimessa.



Fig.8-9: viste del lato posteriore dell'edificio (scale emergenza e blocco servizi).

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT





DANIELE AGOSTINELLI
ARCHITETTO

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°12247



Fig.10-11: vista pensilina ingresso e accesso pedonale su Enrico Via Fermi.



Fig.12-13: viste dall'alto del volume tronco-conico di ingresso e del giardino.

VIA BOCCACCIO 15A - 20123 MILANO

TEL. +39-02-23166130 - FAX +39-02-99983347

E-MAIL arch.agostinelli@libero.it

PEC: agostinelli.14623@oamilano.it

P.I. 04758160966- C.F. GSTDNL75B26F205N

WWW.DANIELEAGOSTINELLI.IT









TRIBUNALE DI MILANO
Procedura Esecutiva n. 3513/2013 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(ultimo esperimento previsto in delega)
DESCRIZIONE DEI BENI

**In Comune di CASSINA DE' PECCHI (MI), con accesso dalla via Enrico Fermi n. 2:
intero fabbricato a destinazione industriale composto da cinque piani fuori terra, piano interrato e
area circostante adibita a giardino e parcheggi.**

Quanto descritto risulta censito nel Catasto Fabbricati come segue:

Sez. ==

Foglio 13 (tredici)

mappale 102 sub. 1 (centodie subalterno uno), via Enrico Fermi n. 2, P. T-1-2-3-4-S1, cat. D/8, R.C. Euro 226.680,00;

mappale 102 sub. 2 (centodie subalterno due), via Enrico Fermi n. 2, P. S1, cat. D/1, R.C. Euro 495,80;
Confini a corpo: a Nord con la strada collegante la Via Galilei e la Via Enrico Fermi, a Sud con la Via Antica di Cassano, ad Est con la Via Galilei ed ad Ovest con la Via Enrico Fermi.

Quanto sopra descritto, come risulta dalla relazione dell'esperto in atti e alla cui consultazione espressamente si fa rinvio, risulta edificato in virtù di:

- Concessione Edilizia pratica n. 88/86 – Protocollo n. 6674 in data 16 ottobre 1986;
- Concessione Edilizia pratica n. 37/88 – Protocollo n. 4006 in data 3 giugno 1988 in variante alla C.E. 88/86;
- Concessione Edilizia pratica n. 16/89 – Protocollo n. 1965 in data 26 aprile 1989;
- Concessione Edilizia pratica n. 110/89 – Protocollo n. 9645 in data 9 ottobre 1989 in variante alla C.E. 88/86;
- agibilità rilasciata in data 26 settembre 1990;
- Concessione Edilizia pratica n. 81 – Protocollo n. 9210 per realizzazione di box prefabbricato ad uso controllo accesso carraio.

Dalla suddetta relazione risultano irregolarità urbanistiche considerate dall'Esperto sanabili a cura e spese dell'aggiudicatario, come meglio precisato alle pagine 74 a 80 della suddetta relazione, cui si fa espresso rinvio. Stante la insufficienza delle notizie di cui agli articoli 17 e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, tali da determinare le nullità di cui, rispettivamente, ai commi 1 e 2 dei citati articoli, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui, rispettivamente, ai commi 5 e 6 dei citati articoli.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come risultante dai titoli e dalla perizia in atti, cui si rinvia, anche con particolare riguardo alla servitù trascritta il 1 agosto 1989 con nota nn. 66059/48847, cui si rinvia, con la quale si è costituito il diritto di *“collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia nel locale sito nel complesso posto nella Via Fermi (mapp.102/A fg.13) in Comune di Cassina de' Pecchi”*.

Al riguardo si precisa che:

- l'immobile risulta gravato da ipoteche e pignoramenti, dei quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento;
- l'immobile risulta in uso alla società eseguita ma in fatto libero e non utilizzato;
- fatta avvertenza che a cura del Custode Giudiziario nominato si è intervenuto con lo sgombero e smaltimento delle masserizie presenti al momento dell'accesso dell'Esperto citate in perizia;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti con eccezione delle seguenti formalità: domanda giudiziale in data 24 maggio 2007 con nota part. 41401 per risoluzione contratto; domanda giudiziale trascritta il 4 aprile 2011 con nota part. n. 21332 per simulazione atto di trasferimento; domanda giudiziale trascritta il 4 aprile 2011 con nota part. n. 21333 per simulazione atto di trasferimento. Fatta avvertenza che le domande giudiziali sono state trascritte successivamente all'iscrizione di ipoteca a garanzia del credito per cui si procede.

Per la visione degli immobili (**possibile secondo il calendario del Custode**), notizie circa la occupazione all'attualità e la liberazione dell'immobile, gli interessati potranno contattare il seguente ausiliario del Giudice:
“SIVAG - V. MILANO N. 10 20090 SEGRATE TEL. 02 26952007”

VENDITA SENZA INCANTO

Il giorno **29/03/2021**, alle **ore 17.00 e seguenti**, in Busto Arsizio, presso il recapito in via Giuseppe Parini n. 1, salvo diverso comunicato al momento del deposito dell'offerta, avanti l'avv. Giovanni Piazza, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili sopra descritti.

1) Gli immobili saranno posti in vendita in un LOTTO UNICO al prezzo base di **Euro 800.000,00**. Saranno comunque ritenute valide offerte inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra determinato e quindi fino a **Euro 600.000,00**.

2) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in busta chiusa presso il predetto recapito del professionista delegato previo appuntamento telefonico e fino al giorno NON FESTIVO antecedente la vendita entro le ore 13.00. Sulla busta dovranno essere indicate a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta di acquisto è irrevocabile, deve essere in regola con il bollo e deve contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile **non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**);

- un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E. 3513/2013 - Tribunale di Milano"**;

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (o certificato di stato libero); se l'offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;

- se l'offerente è società o persona giuridica, certificato del registro delle imprese (o del registro persone giuridiche) recente, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento di identità del/dei rappresentanti legali;

- in caso di avvocato che intervenga quale rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura speciale notarile;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina;

- trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

- i dati identificativi della procedura ed eventualmente del lotto o dei lotti per il/i quale/i l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato, a pena di esclusione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della documentazione ipotecaria e catastale e dell'avviso integrale di vendita;

3) Alla data e nel luogo sopra indicato verranno aperte dal Professionista Delegato le buste contenenti le offerte. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore a quello di aggiudicazione.

- L'aggiudicatario, **entro centoventi giorni dalla aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, dedotta la cauzione, mediante bonifico sul conto corrente aperto per la procedura ovvero deposito, presso il predetto recapito del professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile, intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E.3513/2013 - Tribunale di Milano"**, la residua somma. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e delle spese nella misura del **25% del prezzo di aggiudicazione o del diverso prudenziale importo stabilito dal professionista delegato al momento della aggiudicazione**, salvo conguaglio o restituzione del residuo, sempre a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"avv. Giovanni Piazza R.G.E.3513/2013 - Tribunale di Milano"**.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario oltre a perdere tutte le somme versate, è tenuto alla responsabilità di cui all'art. 587 c.p.c..

4) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa

venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

- All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

- Sussistendo mutuo fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione, nei contratti di finanziamento fondiario, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. 385/1993, entro il termine stabilito per il pagamento del residuo prezzo, corrispondere il saldo del prezzo di aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto Istituto (determinato sulla base di apposita dichiarazione dettagliata di credito contenente precisazione, ove del caso, della quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto posto in vendita, depositata dal medesimo creditore fondiario entro cinque giorni dall'aggiudicazione definitiva; in mancanza il professionista delegato si baserà sull'atto di precetto e di intervento depositati dal creditore fondiario) per capitale, accessori e spese, versando l'eventuale residuo con assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Giovanni Piazza R.G.E. 3513/2013 - Tribunale di Busto Arsizio".

Ai fini di cui sopra, la Banca creditore fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione definitiva, far pervenire all'avvocato delegato la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese; nonché, trattandosi di vendita in lotti, la quota proporzionale del credito riferita a ciascun lotto.

- Le spese di vendita, successive e dipendenti e quelle per la cancellazione delle formalità inerenti alla procedura sono disciplinate dall'art. 5 del D.M. 25 maggio 1999 n. 313.

5) Il presente avviso sarà pubblicato come da delega.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o nel luogo da questi indicato, ivi compresa l'autenticazione o ricezione della dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c..

Maggiori informazioni potranno essere richieste all'avv. Giovanni Piazza telefono 0331 623798 il mercoledì e giovedì dalle ore 15.00 alle ore 18.00.

Milano, lì 31/10/2020

f.to IL PROFESSIONISTA DELEGATO

AVV. GIOVANNI PIAZZA

g.armento1@virgilio.it

16/3/2021 18:40

commento

A costanza.vercellio@techint.it <costanza.vercellio@techint.it>

Buona sera

circa due anni fa le scrissi chiedendole di far avere al dott Rocca una mia nota sulla ex sede Sirti di Cassina De Pecchi ma non ho ricevuto alcun riscontro . Le riscrivo perchè le cose sono cambiate in modo molto favorevole per l'acquirente , il 29 marzo questa sede andrà all'asta senza incanto al valore di 800.000 euro e base di 600.000 euro . E' veramente un peccato che il Gruppo non sia interessato ad recupero conservativo destinando l'edificio ad un presidio incrementale dell'Humanitas . Capisco che sono una *vox clamanti in deserto* ma sono un romantico attaccato alla mia vecchia Società che il 21 novembre compirà cento anni di presenza nel mondo delle TLC. Le allego l'avviso d'asta , le foto della sede ripulita dopo i vandalismi e la bozza della locandina per la commemorazione del centenario per il quale con un gruppo di ex dirigenti stiamo organizzando un evento.

Le sarei grato se vorrà sottoporre all'attenzione del dottore questa mail ed i relativi allegati. Grazie e cordiali saluti

G.Armento

=====

Mitt

Armento ing Gaetano
20871 - Vimercate
Via Stefanardo 15
cell 335 7391932

cell 349 3027941

g.armento1@virgilio.it
gaetano.armento@pec.it

=====

Rispetta l'ambiente : Non stampare questa mail se non necessario

Questo messaggio e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente alle persone indicate. La diffusione, copia o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione, Grazie.

This e-mail and any attachments is confidential and may contain privileged information intended for the addressee(s) only. Dissemination, copying, printing or use by anybody else is unauthorised. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachments and advise the sender by return e-mail, Thanks.

- 0001.jpg (702 KB)
- 0003.jpg (583 KB)
- 0002.jpg (672 KB)
- Avviso di Vendita.pdf (146 KB)
- SirtiPoster.pdf (2 MB)