

10

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILE A DESTINAZIONE NEGOZIO (C/1)

sito in Via Bice Cremagnani n. 27

Comune di Vimercate

di proprietà della società

COOPERATIVA LEGLER

Data Valutazione: 10 Luglio 2018



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
Via A. Pitentino n. 16/c – 24124 Bergamo
Tel. 035 – 24.67.21
e.mail d.salvoni@studiosalvoni.it



PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILE SITO IN COMUNE DI VIMERCATE – COOP. LEGLER
CERTIFICATO DI PERIZIA

Data del Rapporto	10 Luglio 2018
Destinatario	COOPERATIVA LEGLER Via Giuseppe Garibaldi n. 47 24036 PONTE SAN PIETRO (BG) – Italia Partita IVA 00217820166
Proprietà	COOPERATIVA LEGLER – SOCIETA' COOPERATIVA
Descrizione dell'Oggetto di Valutazione	Immobile avente destinazione commerciale (negozi) con annessi spazi aventi funzione di magazzino/deposito e locali pluriuso, sito in Via Bice Cremagnani n. 27 – Vimercate (MB); alla data della redazione della presente perizia l'immobile risultava utilizzato per l'esercizio dell'attività aziendale inerente la vendita al dettaglio di prodotti tessili e abbigliamento.
Incarico	Conferito in data 02 maggio 2018, dal Dott. [REDACTED] in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Coop. Legler. Le richieste contenute nel disciplinare d'incarico in ordine ai temi di valutazione, risultano essere le seguenti: - individuazione del valore di mercato del bene in un'ottica liquidatoria; - previsione del valore di vendita del bene in caso di esecuzione di asta a seguito di procedura di cui all'art. 107 della Legge Fallimentare; - determinazione del canone di locazione dell'immobile; - determinazione dei costi necessari per: a) smantellamento delle attrezzature e dei beni mobili presenti all'interno dell'immobile b) trasporto delle attrezzature e dei beni mobili in deposito o in diverso punto vendita c) allestimento e montaggio delle attrezzature e dei beni mobili in diverso punto vendita
Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione	A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla Cooperativa Legler; documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Comuni, Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).



CERTIFICATO DI PERIZIA

Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sul bene, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del suo valore.

Il presupposto di valutazione del bene è quello dell'individuazione del suo valore in caso di vendita liquidatoria.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- la valutazione ha riguardato esclusivamente i beni immobili di proprietà della Cooperativa;
- le verifiche tecniche hanno riguardato la conformità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica.
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio.
- la valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Qualifiche del Valutatore

Lo scrivente Dott. Arch. Danilo Salvoni, è iscritto dall'anno 1998 all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, nella Categoria "Immobili e Impianti Industriali".

Ha inoltre in essere incarichi continuativi con importanti istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative in materia di valutazione di asset industriali.

Nell'ambito delle succitate funzioni/incarichi, ha acquisito una ventennale esperienza nella valutazione di immobili industriali/commerciali, impianti e macchinari asserviti ad attività industriali di diverso genere.

Dichiara pertanto di possedere le qualifiche, le capacità e le conoscenze necessarie per potere effettuare in modo completo, competente ed esaustivo l'incarico conferitogli.

Indipendenza

Lo scrivente non ha mai precedentemente eseguito valutazioni inerenti l'attività o i beni della Cooperativa Legler o di sue società controllate e/o controllanti, ne ha interessi presenti o futuri derivanti dall'espletamento del presente incarico.



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 1038 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo, in accettazione dell'incarico conferitogli in data 02 maggio 2018 dalla Cooperativa Legler, disponeva l'inizio delle operazioni peritali effettuando i dovuti sopralluoghi sui beni immobili siti in Via Bice Cremagnani n. 27 – Comune di Vimercate.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali degli immobili;
- verificarne la conformità edilizia ed urbanistica;
- verificarne la conformità catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità.
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita ipotizzata (liquidatoria).

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di effettuare le opportune verifiche in ordine alla conformità edilizia ed architettonica dei beni, ho richiesto ed eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione tecnica ed amministrativa depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che il cespite immobiliare oggetto della presente relazione peritale, risulta così allibrato:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Vimercate (MB) – piena proprietà

1. immobile a destinazione commerciale sito in Via Bice Cremagnani n. 27, catastalmente identificato al:

foglio 53	mappale 174	sub. 1	Categoria C/1;
foglio 53	mappale 174	sub. 4	Categoria C/1;
foglio 53	mappale 174	sub. 10	Categoria C/2;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 titolo di provenienza, trascrizioni/iscrizioni
- 1.4 descrizione del bene
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.6 descrizione delle difformità edilizie e catastali
- 1.7 dati dimensionali e verifica delle superfici

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare
- 2.5 determinazione canone di locazione
- 2.6 determinazione dei costi di smantellamento e riallestimento

3) RIEPILOGO.

4) ALLEGATI.

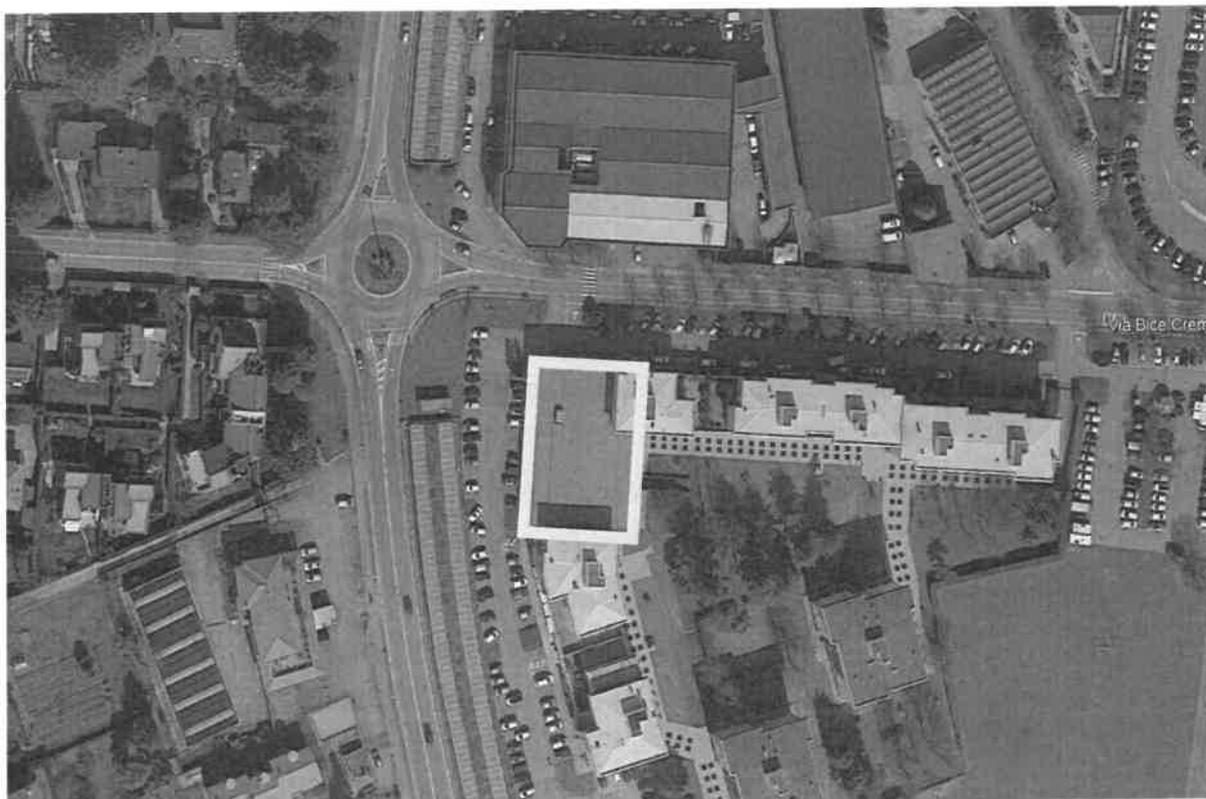
- 4.1 documentazione fotografica
- 4.2 planimetrie e visure catastali
- 4.3 planimetrie di rilievo
- 4.4 provvedimenti abilitativi
- 4.5 atto di provenienza

Comune di Vimercate (MB), immobile a destinazione commerciale con annesso magazzino sito in Via Bice Cremagnani n. 27, catastalmente identificato al fg. 53, mappale n. 174 subalterni 1, 4 e 10.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il bene immobile oggetto di trattazione sorge in Via Bice Cremagnani, nell'estremità ovest del territorio comunale di Vimercate; l'area di allocazione dell'immobile è completamente urbanizzata, dotata dei principali servizi di interesse pubblico e prossima alla viabilità provinciale.

La zona di allocazione dell'immobile risulta altresì interessata dalla presenza di altre attività commerciali.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Vimercate, il presente bene immobile risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- foglio 53	mappale 174	sub. 1	Categoria C/1	Rendita €.	26.106,69;
- foglio 53	mappale 174	sub. 4	Categoria C/1	Rendita €.	31.174,89;
- foglio 53	mappale 174	sub. 10	Categoria C/2	Rendita €.	1.882,80;

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

* Cooperativa Legler s.r.l., con sede in Via G. Garibaldi n. 47 – Ponte San Pietro - C.F. 00217820166

1.3 - Titolo di provenienza, trascrizioni/iscrizioni: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Nello specifico, si rileva che l'immobile oggetto di trattazione è pervenuto in proprietà alla Cooperativa Legler in forza di atto di compravendita del 16.12.1981 a firma Notaio Dott. Gianemilio Franchini – rep. n. 4991 e racc. n. 1192; con succitato atto la ██████████ vendeva alla Cooperativa Legler, i beni immobili siti in Via Bice Cremagnani n. 27 - Comune di Vimercate, così catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 53 mappale n. 174 sub. 1, 4 e 10.

Per quanto attiene alle iscrizioni, l'interrogazione all'Agenzia delle Entrate ha consentito di appurare l'esistenza delle seguenti formalità:

1. Iscrizione contro del 14.08.2017 – Reg. Part. 19768 Reg. Gen. 104886

Ipoteca volontaria a favore del Banco BPM S.p.A. con sede in Piazza Meda a Milano, a garanzia di mutuo fondiario durata 10 anni, somma capitale €. 1.200.000,00 – somma iscritta €. 2.400.000,00, gravante sui beni immobili catastalmente identificati al N.C.E.U. – foglio 53, mappale 174 sub. 1, 4 e 10

Nel dispositivo dell'atto di mutuo, al punto D), viene testualmente riportato: *“Sono causa di risoluzione del contratto l'alienazione o la concessione in locazione o affitto degli immobili posti a garanzia”*

1.4 - Descrizione del bene: i beni immobili oggetto di trattazione sono allocati all'interno di un edificio costruito nell'anno 1981, aventi discrete caratteristiche architettoniche.

Come precedentemente riportato, l'immobile sorge nella periferia ovest del territorio comunale di Vimercate in prossimità e prospiciente la principale viabilità provinciale e regionale; la zona risulta inoltre interessata dalla presenza di un'adeguata dotazione di parcheggi pubblici.

Dal punto di vista distributivo, si evidenzia che l'unità si sviluppa su tre piani, due fuori terra ed uno interrato, così costituiti:

- *piano interrato:* ampio magazzino, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici asserviti ai vari impianti oltre a vano scale e montacarichi.
- *piano terra:* ingresso, ampio spazio di vendita tipo open space, vano scale e montacarichi per il collegamento con il piano interrato e primo.
- *piano primo:* ufficio, servizi igienici, ampio spazio di vendita tipo open space e vano scale e montacarichi per il collegamento con gli altri piani.

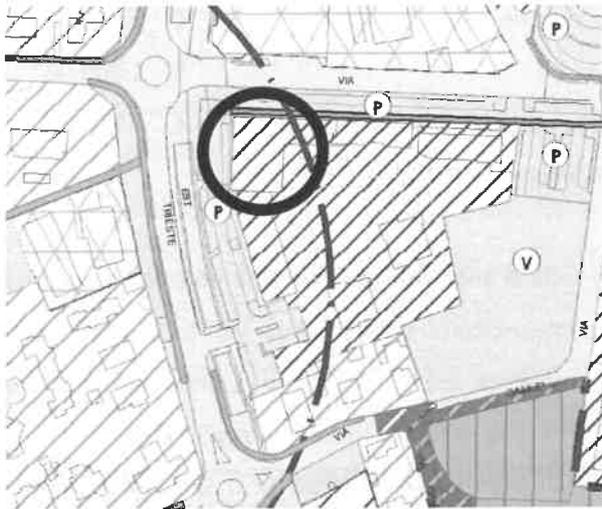
Il tutto così come meglio illustrato nelle planimetrie allegate.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che in generale sono di qualità corrente, nello specifico i serramenti sono in alluminio verniciato, le pavimentazioni dei piani destinati alla vendita (terra e primo) sono costituite da piastrelle in klinker color grigio scuro, mentre al piano seminterrato sono in battuto

di cemento additivato al quarzo colore argilla, le pareti sono intonacate con malta a base cementizia successivamente tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in buono stato di conservazione e l'analisi delle parti impiantistiche, confermata dalle relative certificazioni di conformità agli atti della società, consente di attestarne la piena regolarità e funzionalità anche in relazione alla vigente normativa e legislazione in materia.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Vimercate, approvato con Delibera di C.C. n. 67 del 24.11.2010 e la successiva Variante n. 01 approvata con Delibera di C.C. n. 22 del 20.04.2016, hanno individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "B2 – Residenziale di completamento" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Nello specifico, di seguito e per estratto si riporta quanto prescritto dall'art. 19.

Destinazioni d'uso: Prevalentemente residenziale, sono ammessi usi compatibili con la residenza al piano terra dei fabbricati; tale possibilità ai piani superiori è limitata al 30% della loro globale superficie lorda di pavimento (Slp).

La destinazione d'uso commerciale è ammessa nelle modalità stabilite all'interno dell'allegato Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate. Per gli insediamenti commerciali esistenti, che presentano una superficie di vendita maggiore di mq. 250,00, è consentito un ampliamento del 20% della superficie di vendita, purché rimangano nei limiti stabiliti dal Piano delle Regole per le attività commerciali ed assimilate per il sistema commerciale di appartenenza.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Vimercate, risultano depositati:

- * Concessione Edilizia n. 27/1978 del 29.05.1978 (costruzione complesso immobiliare)
- * Concessione Edilizia n. 30/1979 del 06.07.1979 (costruzione complesso immobiliare)
- * Concessione Edilizia n. 143/1980 del 17.07.1980 (variante alla C.E. n. 30/1979)
- * Autorizzazione di Agibilità pratica n. 30/79 rilasciata in data 01.09.1980.
- * Denuncia Inizio Attività n. 279/96 del 24.05.1996 (manutenzione straordinaria per adeguamento norme VV.FF.);
- * Autorizzazione Edilizia n. A-1997-0096 del 27.06.1997 (installazione tende solari)

L'immobile risulta sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

1.6 – Descrizione delle difformità edilizie e catastali: le attività di sopralluogo e di rilievo dei locali del cespite immobiliare, effettuate sulla scorta dei vari provvedimenti abilitativi e delle planimetrie catastali, hanno consentito di appurare che non sussistono difformità edilizie.

Per quanto attiene alla parte catastale, si rileva la non fedele rappresentazione dello stato di fatto e autorizzato, trattasi comunque di lievi inesattezze che la committente dovrà nei dovuti tempi regolarizzare.

I costi professionali e gli oneri da sostenere per la regolarizzazione catastale del presente cespite immobiliare, sono così stimabili:

- | | |
|--|-------------|
| a) presentazione nuove schede per adeguamento catastale | €. 1.500,00 |
| b) redazione Attestazione di Prestazione Energetica | €. 1.000,00 |
| c) diritti di segreteria, oneri, spese varie correlate alle pratiche di cui ai punti a, b, c | €. 700,00 |
- per un totale complessivo di **€. 3.200,00** oltre IVA di legge.

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 della ditta Leica, si sono effettuate misurazioni a campione dei vari locali costituenti il cespite immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificata in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	SUP. Commerciale
174 sub 1	terra	commerciale	mq. 728,58	1,00	mq. 728,58
		locali accessori	mq. 13,07	0,50	mq. 6,54
		vani scale/montacarichi	mq. 52,45	0,25	mq. 13,11
174 sub 4	primo	commerciale	mq. 850,57	0,90	mq. 765,51
		locali accessori	mq. 53,01	0,50	mq. 26,51
		vani scale/montacarichi	mq. 15,58	0,25	mq. 3,90
174 sub 10	interrato	magazzino	mq. 583,51	0,50	mq. 291,76
		locali accessori	mq. 158,30	0,50	mq. 79,15
		vani scale/montacarichi	mq. 15,69	0,25	mq. 3,92
		intercapedine	mq. 80,64	0,10	mq. 8,06
TOTALE					mq. 1.927,03

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;

- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- * l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare

quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel secondo trimestre del 2018, relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

Nel caso in ispecie, nella tabella di seguito riportata si evidenziano i fattori positivi e negativi relativi alla commerciabilità del bene.

Fattori positivi	Fattori negativi
1. Buona visibilità e accessibilità 2. Possibilità di frazionamento 3. Buona dotazione di parcheggi pubblici	1. Condizioni di mercato sfavorevoli

Il presente cespite immobiliare possiede sicuramente un'attrattiva commerciale in ragione dei fattori positivi sopraelencati; rimane comunque pesante la situazione del mercato immobiliare per questa tipologia di immobili caratterizzati da una media superficie di vendita che fa sì che vengano considerati grandi per le attività commerciali di vicinato, e piccoli per la grande distribuzione.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Vimercate e nell'ambito territoriale di riferimento, si è registrata una

sola compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente comunque una comparazione seppure con verifica e confronto con altri parametri economici desunti dalle principali banche dati e, applicazione di coefficienti di adeguamento che tengano nella dovuta considerazione le caratteristiche del bene.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto dell'analisi del mercato immobiliare, le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio 2016/2017, sul territorio di riferimento del bene, si è registrata una compravendita la cui conoscenza dei valori di vendita ci consente di potere utilizzare la metodologia estimativa di tipo comparativo.

Tuttavia poiché i beni non sono esattamente comparabili, si provvederà ad applicare ai conosciuti valori di vendita dei corretti coefficienti di adeguamento.

Inoltre per diminuire la discrezionalità del perito nell'applicazione delle percentuali dei coefficienti di adeguamento, i valori di mercato individuati saranno mediati e attualizzati con quelli presenti nelle principali banche dati di settore nonché con le quotazioni OMI.

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: come in precedenza riportato, il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore è quello relativo al confronto diretto o comparazione.

Nello specifico lo scrivente ha individuato e verificato:

- i recenti valori di compravendita di beni nell'ambito territoriale di riferimento e per immobili aventi caratteristiche analoghe;
- i valori richiesti per immobili attualmente in vendita;
- i prezzi a cui sono disponibili a comprare gli interessati a questa tipologia di immobili.

Le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati, ha portato ad individuare i seguenti valori unitari minimi in ragione delle caratteristiche e limitazioni dei beni in oggetto:

• **destinazione commerciale**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari	OMI – 2° SEM. 2017
€. 1.200,00/mq.	€. 1.250,00/mq.	€. 1.450,00/mq.

Valore medio

€. 1.300,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, i valori unitari medi individuati a seguito delle indagini di mercato da utilizzare per la determinazione del valore di mercato, saranno i seguenti:

• **destinazione commerciale** € 1.300,00/mq.

a suddetti valori andranno infine applicati i coefficienti di adeguamento, determinati in ragione della tipologia di vendita che si presume attuare.

A) Determinazione del valore di mercato in ipotesi "liquidatoria"

Nel contratto d'incarico, la richiesta principale formulata allo scrivente perito è inerente la vendita dei beni immobili sulla base di una vendita di tipo "liquidatorio"; questa metodologia di vendita è caratterizzata da tempi brevi e prefissati per l'alienazione dei beni nel rispetto del progetto di liquidazione.

Appare pertanto evidente che per la determinazione del valore finale del bene, i valori unitari medi precedentemente individuati attraverso le indagini di mercato, andranno adeguati mediante una percentuale di abbattimento diversificata in funzione della destinazione d'uso e commerciabilità dell'immobile, così come di seguito calcolati:

destinazione commerciale € 1.300,00/mq. percentuale adeguamento 20% = € 1.040,00/mq.

Una volta individuati i valori unitari, si provvede a determinare il valore di mercato in ipotesi "liquidatoria" dei suddetti beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi **a corpo** e non a misura, comprensivo delle incidenze dovute alle parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti; così come di seguito meglio specificato.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Un.	Valore
174 sub 1	terra	commerciale	mq. 728,58		
		locali accessori	mq. 6,54		
		vani scale/montacarichi	mq. 13,11		
174 sub 4	primo	commerciale	mq. 765,51		
		locali accessori	mq. 26,51		
		vani scale/montacarichi	mq. 3,90		
174 sub 10	interrato	magazzino	mq. 291,76		
		locali accessori	mq. 79,15		
		vani scale/montacarichi	mq. 3,92		
		intercapedine	mq. 8,06		
			mq. 1.927,03	€ 1.040,00	€ 2.004.111,20
					Totale arr. € 2.004.000,00



RELAZIONE FOTOGRAFICA



01. FRONTE OVEST – INGRESSO IMMOBILE



02. FRONTE NORD – LATO IMMOBILE



03. NEGOZIO ABBIGLIAMENTO – PIANO TERRA



04. NEGOZIO CASALINGHI_ABBIGLIAMENTO – PIANO PRIMO



05. INGRESSO MAGAZZINO – PIANO INTERRATO



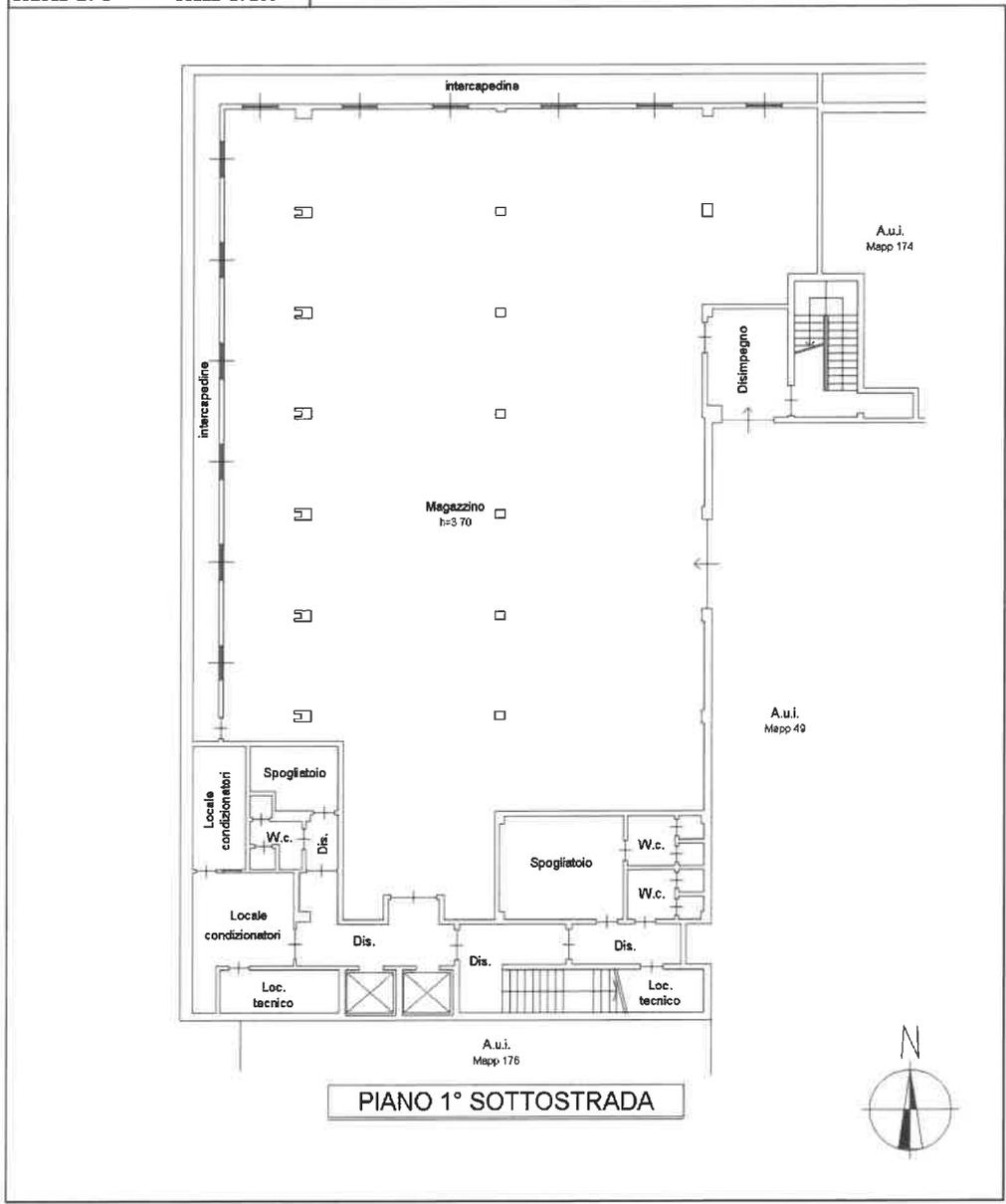
06. MAGAZZINO – PIANO INTERRATO

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

Dichiarazione protocollo n. MI0328353 del 12/07/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate
Via Bice Cremagnani civ. 27

Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 53 Particella: 174 Subalterno: 10	Compilata da: Lebbolo Matteo Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 4028
---	---

Scheda n. 1 Scala 1:200



in atti 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2018 - Comune di VIMERCATE (M052) - < Foglio: 53 - Particella: 174 - Subalterno: 10 >

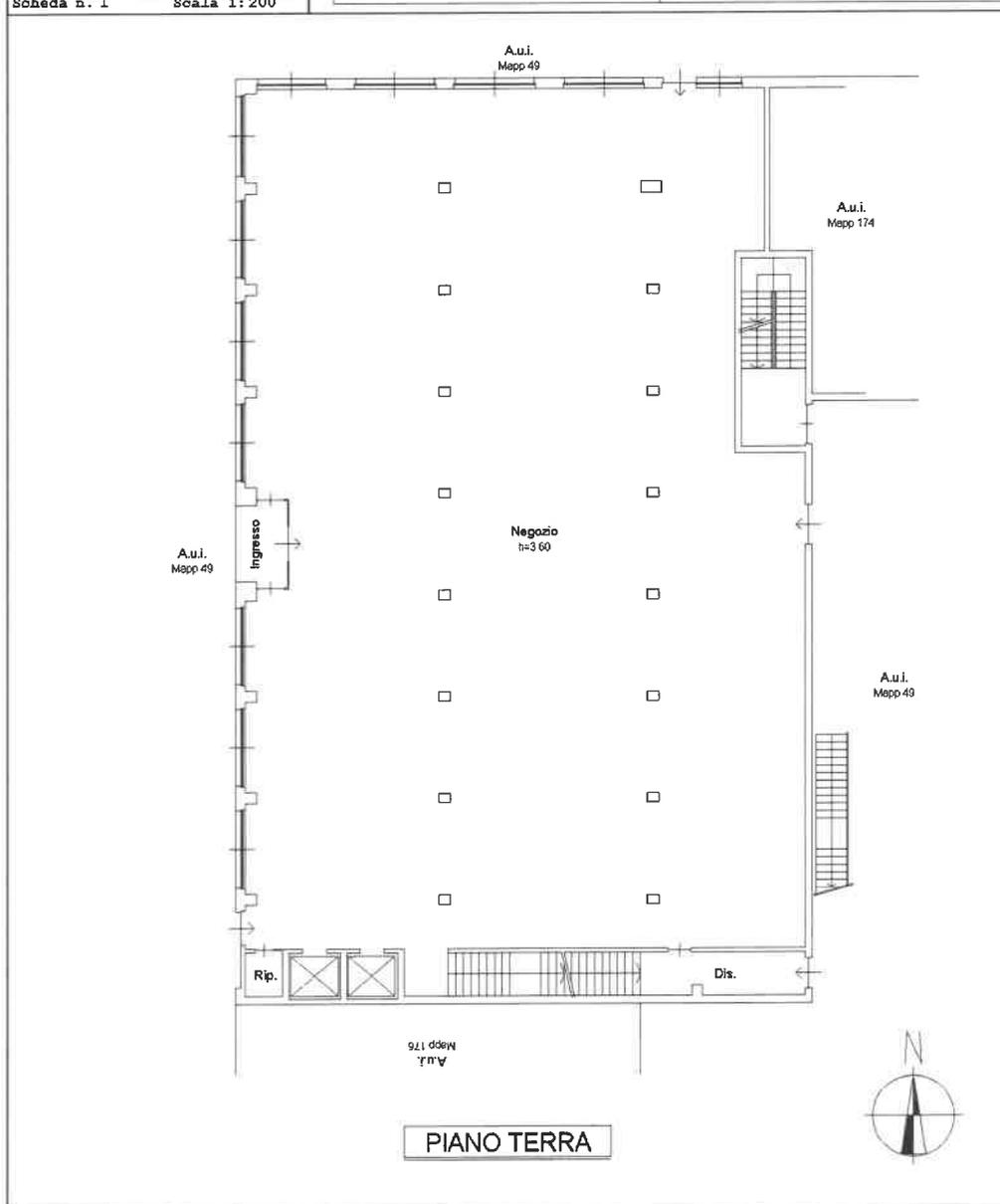
**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0328355 del 12/07/2017
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate
Via Bice Cremagnani civ. 27

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 53
Particella: 174
Subalterno: 1

Compilata da:
Lebbolo Matteo Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo N. 4028

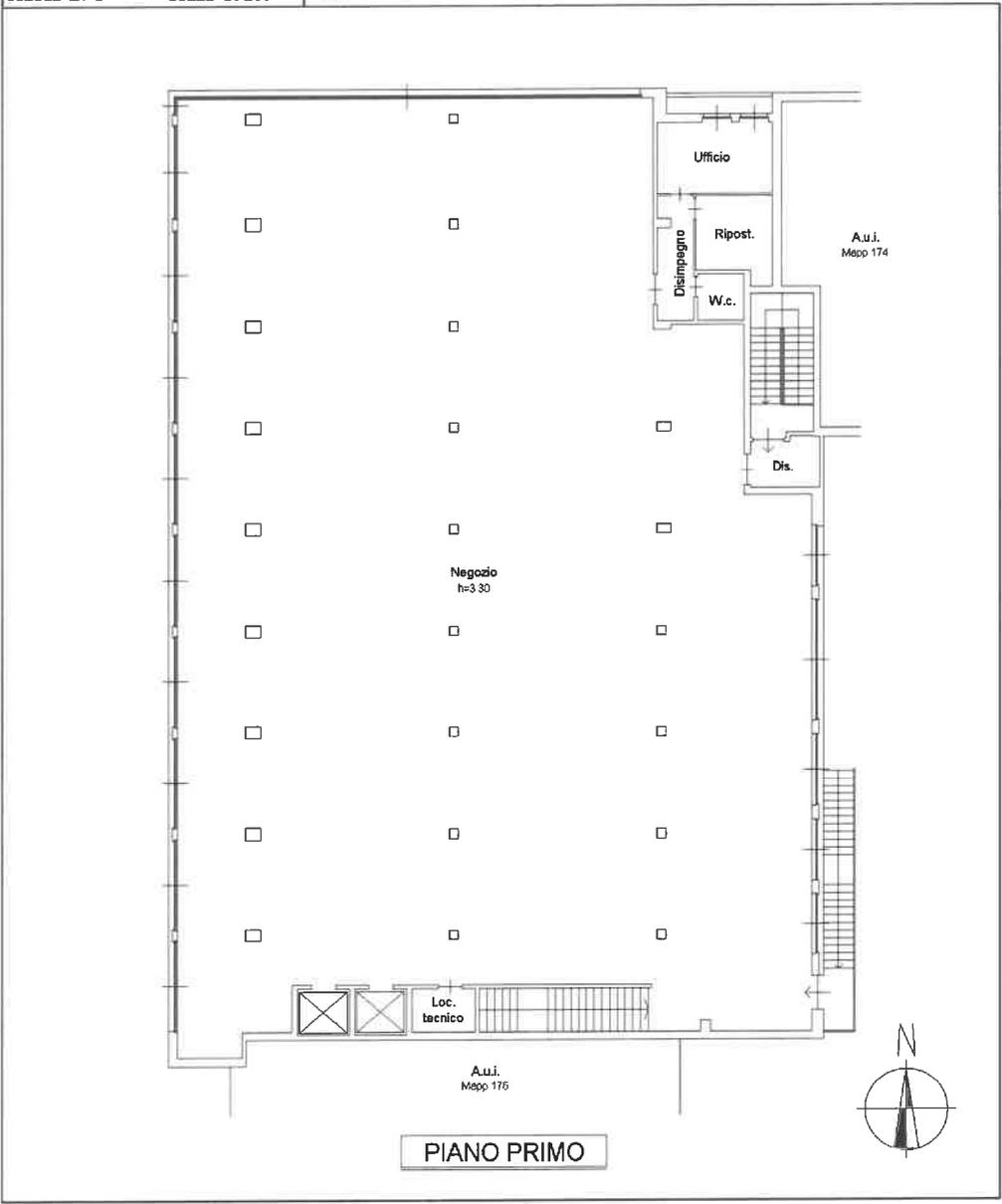
Scheda n. 1 Scala 1:200



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

Dichiarazione protocollo n. MI0324766 del 11/07/2017 Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate Via Bice Cremagnani civ. 27	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 53 Particella: 174 Subalterno: 4	Compilata da: Lebbolo Matteo Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo N. 4028

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO PRIMO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 20/03/2018 - Comune di VIMERCATE (M052) - < Foglio: 53 - Particella: 174 - Subalterno: 4 >
VIA BICE CREMAGNANI n. 27 piano: 1;

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Dati della richiesta	Denominazione: COOPERATIVA LEGLER SRL Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MILANO
Soggetto individuato	COOPERATIVA LEGLER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO C.F.: 00217820166

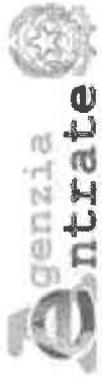
1. Unità Immobiliari site nel Comune di VIMERCATE(Codice M052) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		53	174	1			C/1	6	716 m ²	Totale: 769 m ²	Euro 26.106,69	VIA BICE CREMAGNANI n. 27 piano: T; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/07/2017 protocollo n. MI0328355 in atti dal 12/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100951.1/2017)	Annotazione
2		53	174	4			C/1	6	855 m ²	Totale: 928 m ²	Euro 31.174,89	VIA BICE CREMAGNANI n. 27 piano: 1; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/07/2017 protocollo n. MI0324766 in atti dal 11/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100525.1/2017)	Annotazione
3		53	174	10			C/2	3	744 m ²	Totale: 758 m ²	Euro 1.882,80	VIA BICE CREMAGNANI n. 27 piano: S1; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 11/07/2017 protocollo n. MI0328353 in atti dal 12/07/2017 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 100937.1/2017)	Annotazione

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

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

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/03/2018 - Ora: 15.15.55 Fine
Visura n.: T205704 Pag: 2

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/03/2018

Totale: m² 2315 Rendita: Euro 59.164,38

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COOPERATIVA LEGLER SRL con sede in PONTE SAN PIETRO DATI DERIVANTI DA del 16/12/1981 Voltura in atti dal 31/08/1988 Repertorio n. : 4991 Rogante: FRANCHINI Registrazione: UR Sede: MONZA Volume: 1 n: 14175 del 24/12/1981 (n. 164608/1982)	00217820166	(1) Proprieta' per 1000/1000

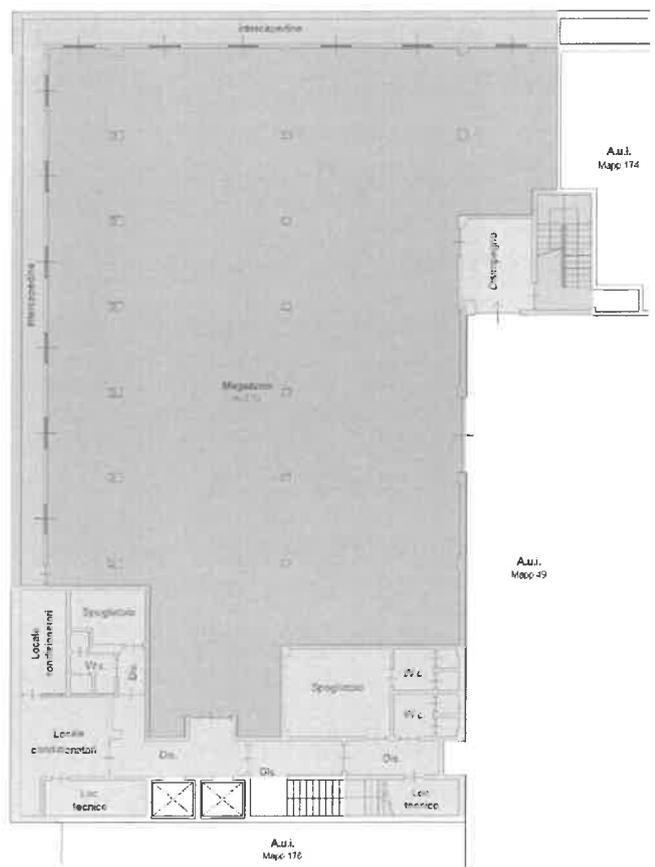
Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Destinazione varia	Dimensioni
MAGAZZINO	593,51 MQ
ACCESSORI	158,51 MQ
VANO SCALA	15,69 MQ
INTERCAPEDINE	80,64 MQ
TOT.	838,15 MQ

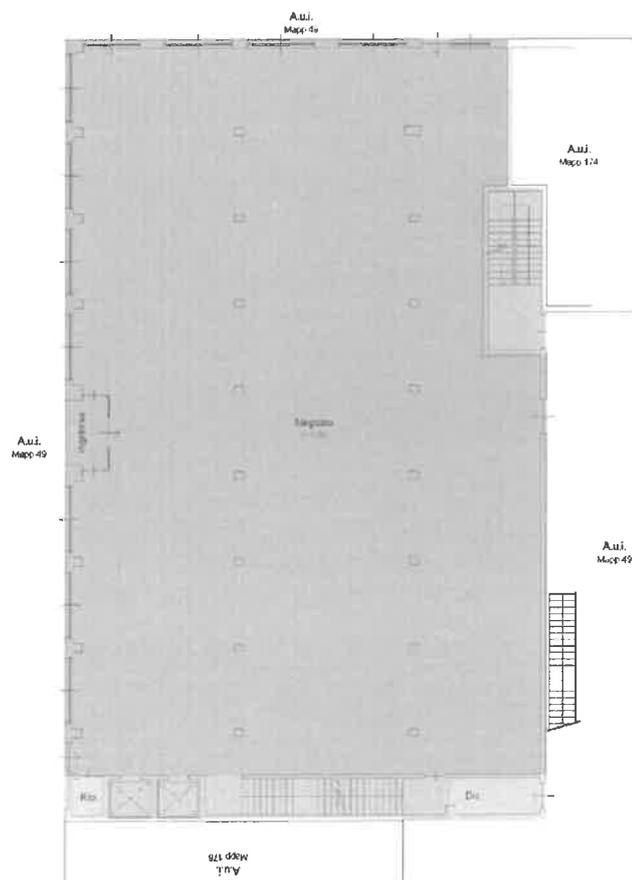


PLANIMETRIA PIANTO PIANO INTERRATO

COMUNE DI VIMERCATE (MB)
 Via BICE CREMAGNANI, 27
 IMMOBILE - Fg. 53 Part. 174 Sub. 10

Aul. Magg. 174



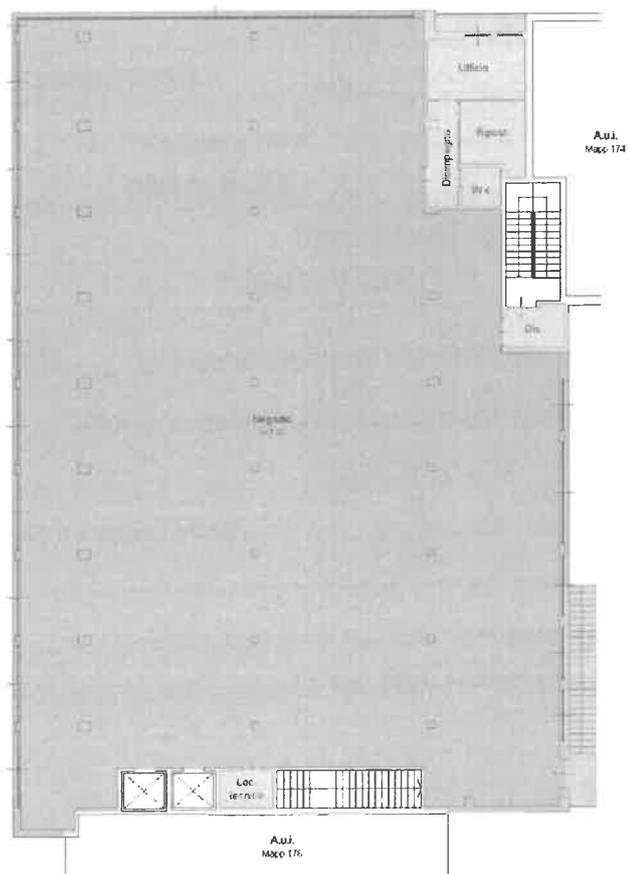


PLANIMETRIA PIANTA PIANO TERRA

Destinazione vano	Dimensioni
NEGOZIO	728,58 M ² MQ
ACCESSORI	13,07 M ² MQ
VANO SCALA ASCENS.	52,45 M ² MQ
TOT.	794,10 M² MQ

COMUNE DI VIMERCATE (MB)

Via BICE CREMAGNANI, 27
IMMOBILE - Fg. 53 Part. 174 Sub. 1



PLANIMETRIA PIANTA PIANO PRIMO

Destinazione vano	Dimensioni
NEGOZIO	8,90 x 7,70 MQ
ACCESSORI	53,01 MQ
VANO SCALA	15,28 MQ
TOT.	919,14 MQ

COMUNE DI VIMERCATE (MB)
 Via BICE CREMAGNANI, 27
 IMMOBILE - Fg. 53 Part. 174 Sub. 4



Bollo
competente

COMUNE DI VIMERCATE
PROVINCIA DI MILANO
Codice Fiscale n° 02026560157
RIPARTIZIONE URBANISTICA

N. autorizzazione

Pratica N. 30/79

AUTORIZZAZIONE di AGIBILITA' di EDIFICI

IL SINDACO

Vista l'istanza in data **28.7.1980** del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] perchè venga dichiarata agibile
le (*) **COSTRUZIONE** dell'edificio (**) **URBANO** di proprietà

di [REDACTED]
sitata in [REDACTED] N. [REDACTED]

composta di N. **2** vani utili e N. **-** vani accessori;

Visto il certificato di collaudo in data **25.7.1980** delle opere in cemento armato
rilasciato dall' **ING. LEONIDA ALMAGIONI**

e visto dal Genio Civile in data **28.7.1980** N. **25098**

Visto il verbale d'ispezione dell'Ufficiale Sanitario in data **4.8.1980**;

Visto il parere favorevole della Ripartizione all'Urbanistica in data **1.9.1980**

Vista la ricevuta n. **-** di c. c. in data **-** dell'Ufficio Postale
di **-** comprovante il pagamento della tassa CC. GG.

Visto che il lavoro è stato eseguito come da progetto approvato in data **6.7.1979**
con l'osservanza di tutte le disposizioni previste dal Regolamento edilizio comunale e dalla normativa edi-
lizia vigente ed adottati;

Visti gli articoli 221 e 226 del T. U. della Legge Sanitaria suddetta;

Visto il Regolamento Comunale d'Igiene;

autorizza

l'agibilità dell'edificio sopra descritto a tutti gli effetti di legge limitatamente al negozio
con esposizione di vendita al piano terra e primo piano e magazzino al
piano seminterrato.

Dalla Sede Comunale, li **1 Settembre 1980**

P. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

(Luigi Citterio)



(*) Costruzione, ricostruzione, modificazione, ecc. - (**) Urbano o rurale.

CODICE FISCALE: 00217820166



COMUNE DI VIMERCATE
PROVINCIA DI MILANO



N. 17/L

**AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA
ALL'ESERCIZIO DEL COMMERCIO
DI VENDITA AL PUBBLICO DI MERCI AL MINUTO**

(Art. 24 Legge 11 giugno 1971, n. 426)

IL SINDACO

Vista la legge 11 giugno 1971, n. 426 sulla disciplina del commercio;

Visto il Regolamento di esecuzione relativo approvato con D.M. 14 gennaio 1972, integrato e sostituito con D.M. 28 aprile 1976;

Visto il D.M. 30 agosto 1971 che determina le « Tabelle merceologiche » previste dalla legge suddetta;

Vista la domanda dell'interessato intesa ad ottenere l'autorizzazione all'esercizio dell'attività di vendita al pubblico al minuto;

Sentito il parere della Commissione comunale per la disciplina del commercio espresso in adunanza del 3.1.1980 con verbale N. _____;

Accertato che l'interessato è iscritto nel registro degli esercenti il commercio della C.C.I.A.A. di BERGAMO in data 18.2.1980 con il N. 18509/11172/M

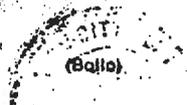
RILASCI A

a lla Coop. LEGLER S.r.l. e per essa al legale rappresentante dr. MENOTTI GIAMPIERO nato a Como il 8.5.1924 residente a Ponte S. Pietro di nazionalità italiana iscritto nel registro dei commercianti della C.C.I.A.A. di _____ in data _____ con il N. _____

L'AUTORIZZAZIONE

all'esercizio del commercio di vendita al pubblico, al minuto, dei generi di cui alla tabella merceologica (1) IX - X - XIV (accessori di abbigliamento e biancheria intima, profumi e cosmetici, bigiotteria, giocattoli e cartolibreria).

e per una superficie di vendita di mq. 1.480
corrispondente al locale ubicato in piazza Cremagnani ang. Via Trieste
Vimercate addi 24.3.1980



IL SINDACO
(Villa dr. Enrico)

(1) Le tabelle merceologiche debbono essere indicate impiegando le cifre romane corrispondenti di cui al D.M. 30 agosto 1971 e di cui alle nuove tabelle istituite ai sensi dell'art. 37, 3° comma, della legge e dell'art. 54 del D.M. 14 gennaio 1972. Nell'indicare la tabella XIV è necessario specificare la categoria merceologica per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione.

COMUNE DI VIMERCATE

PROVINCIA DI MILANO

Pratica N. 30/1979

RIPARTIZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

presentata in data 12.4.1979 N. 165/79

per essere autorizzato a costruire edifici per abitazione, negozi, magazzini e box in Via Cromagnani ang. via Trieste al mapp. N29-44-45aFg. 53 45c-d-e-49-70-73-60

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Ripartizione Urbanistica in data 12.4.1979

Sentito il parere della Commissione Edilizia N. 4/u del 18.5.1979

Viste le ricevute di pagamento rispettivamente per:

ad ultimazione lavori

1) oneri di urbanizzazione primaria L. quietanza del

2) oneri di urbanizzazione secondaria L. 30.822.334=25% quietanza del 3.7.1979

3) contributo costo di costruzione L. 61.377.664=50% quietanza del 3.7.1979

Viste le polizze n. 636, 637, 638 del 2.7.79 di L. 30.822.334 ciascuna;

Vista la polizza n. 639 del 2.7.1979 di L. 61.377.664;

4) contributo smaltimento rifiuti L. quietanza del =

Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e Polizia edilizia,

Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e sue modificazioni, e Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e Leggi regionali 15 aprile 1976 n. 51 e 5 dicembre 1977 n. 60 e 61

Rilascia

al Sig. Giambelli s.p.a. - via Trento 6 - Vimercate

CONCESSIONE

per l'esecuzione delle opere denunciate coll'istanza sopra indicata, subordinatamente però all'osservanza delle seguenti condizioni tassative:

1. - che si osservino esattamente, a cura e sotto esclusiva responsabilità del proprietario dello stabile, tutte le prescrizioni edilizie, di igiene, di polizia e di fognatura vigenti in questo Comune, non intendendosi con la presente concessione di portare alcuna deroga alle prescrizioni stesse.

2. - che siano preventivamente richiesti alla Ripartizione Urbanistica i termini di allineamento della costruzione, comunicato l'inizio dei lavori e presentata allo stesso la prova della denuncia delle opere in cemento armato.

3. - che lo stabile non sia abitato prima del rilascio del certificato di agibilità e del certificato di collaudo delle opere in C.A. previste dalla Legge del 5.11.1971 n. 1086.

4. - che siano rispettati i diritti delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

5. - che siano rispettate le prescrizioni della Legge 13 luglio 1866 n. 615 e dei relativi regolamenti di applicazione.

6. - chi siano rispettate le prescrizioni della Legge 10 maggio 1976 n. 319 e dei relativi regolamenti di applicazione.

7. - che le opere siano iniziate entro il 5.7.1979 e siano ultimate entro tre anni dalla data della presente concessione.

Si fa riserva delle tasse speciali che risultassero applicabili ad opere ultimate.

Fanno parte della concessione n. 16 allegati.

Vimercate, 6 luglio 1979

IL SINDACO L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA (Luigi Citterio)

IL SEGRETARIO

Estremi della pubblicazione

Pubblicato all'Albo pretorio il 11.7.79 - 25.7.79

COMUNE DI VIMERCATE

PROVINCIA DI MILANO

Pratica N. 143/80-p

Bollo
competente

RIPARTIZIONE URBANISTICA

IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted]

presentata in data 1.4.1980 N. 143/80-p

per essere autorizzato a costruire variante edificio in questo Comune.

in Via B. Cremagnani al mapp. N. Fg.

Visti i disegni e il tipo allegati alla domanda stessa;

Sentito il parere della Ripartizione Urbanistica in data 30.4.1980

Sentito il parere della Commissione Edilizia N. 5/u del 14.5.1980

Viste le ricevute di pagamento rispettivamente per:

- 1) oneri di urbanizzazione primaria L. == quietanza del ==
- 2) oneri di urbanizzazione secondaria L. 201.600.- quietanza del 5.6.1980
- 3) contributo costo di costruzione L. 249.300.- quietanza del 5.6.1980

Vedi licenza n° 30/79 del 6.7.1979

- 4) contributo smaltimento rifiuti L. == quietanza del ==

Visti i regolamenti Comunali d'Igiene e Polizia edilizia.

Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e sue modificazioni, e Legge 28 gennaio 1977 n. 10 e Leggi regionali 15 aprile 1976 n. 51 e 5 dicembre 1977 n. 60 e 61

Rilascia

al Sig. [redacted]

CONCESSIONE

per l'esecuzione delle opere denunciate coll'istanza sopra indicata, subordinatamente però all'osservanza delle seguenti condizioni tassative:

1. - che si osservino esattamente, a cura e sotto esclusiva responsabilità del proprietario dello stabile, tutte le prescrizioni edilizie, di igiene, di polizia e di fognatura vigenti in questo Comune, non intendendosi con la presente concessione di portare alcuna deroga alle prescrizioni stesse.

2. - che siano preventivamente richiesti alla Ripartizione Urbanistica i termini di allineamento della costruzione, comunicato l'inizio dei lavori e presentata allo stesso la prova della denuncia delle opere in cemento armato.

3. - che lo stabile non sia abitato prima del rilascio del certificato di agibilità e del certificato di collaudo delle opere in C.A. previste dalla Legge del 5.11.1971 n. 1086.

4. - che siano rispettati i diritti delle proprietà confinanti, e ciò ad ogni effetto anche di fronte a terzi, con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune.

5. - che siano rispettate le prescrizioni della Legge 13 luglio 1966 n. 615 e dei relativi regolamenti di applicazione.

6. - che siano rispettate le prescrizioni della Legge 10 maggio 1976 n. 319 e dei relativi regolamenti di applicazione.

7. - che le opere siano ~~iniziata~~ ~~completate~~ ~~ultimate~~ ~~su richiesta~~ ~~su richiesta~~ siano ultimate entro tre anni dalla data della ~~presente~~ concessione. **su richiamata.**

Si fa riserva delle tasse speciali che risultassero applicabili ad opere ultimate.

Fanno parte della concessione n. 15 allegati.

Vimercate, 17.7.1980

p. IL SINDACO
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(Luigi Citterio)

SECRETARIO

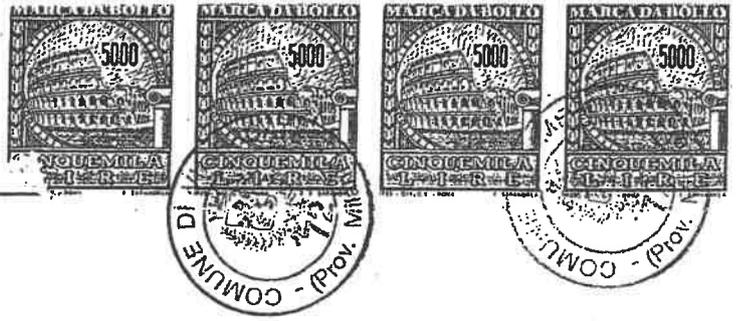
Estremi della pubblicazione

Pubblicato all'Albo pretorio

18.7.80 1.8.1980

0279/96

312 MAG 24 11:44



Al Signor Sindaco
del Comune di Vimercate
Ripartizione Urbanistica - Sezione Edilizia Privata

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ - ai sensi dei combinati disposti dell'art.19 legge 07/08/1990, n.241, come modificato dall'art.2 comma 10 legge 24/12/1993, n.537, e dei disposti dell'art.9 comma 7, 8, 9, 10 D.L. 25/03/1996 n. 154

16)
12)
01.

Il sottoscritt... [REDACTED] ⁽²⁹⁷⁾ IN QUALITÀ DI PRESIDENTE DELLA **LEGLER COOPERATIVA** nat...
a il Codice Fiscale residente
in nella sua
qualità di (1) **Proprietaria** titolo dell'unità immobiliare/dell'intero edificio
sito in via **LEMA UOMO B.** n. **15** piano
ad uso **Commerciale** identificato catastalmente
NCT/NCEU al Foglio n. **53** Mapp. **174** sub. **1** cl. **6** categoria **C1**

COMUNICA

COMUNE di VIMERCATE
Prov. di Milano
Data 24 MAG 1996
Cal. Cl. Fess. 18873

ai sensi e per gli effetti dell'art.9 comma 7 D.L. 25/03/1996 n.154:

- a) DI DARE INIZIO, DOPO VENTI GIORNI (20 g.g.) dalla comunicazione, alla esecuzione nel suddetto immobile ad opere non soggette ad autorizzazione o concessione;
- b) che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla relazione tecnica allegata rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica indicate dall'art.9 comma 7 lettera A) D.L. 25/03/1996 n.154;
- c) che l'immobile oggetto dell'intervento non è vincolato ai sensi della legge 01/06/1939, n.1089; 29/06/1939, n.1497; 08/08/1985, n.431 e 06/12/1991, n.394;

DICHIARA

- di non aver inoltrato domanda di condono ai sensi della legge 28/02/85, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni relativamente all.. unità immobiliare.../all'intero edificio suddetto;
- di aver inoltrato domanda di condono e di assumere per sé ed i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, ogni responsabilità a tutti gli effetti di legge, in ordine alla realizzazione delle opere edilizie descritte nell'allegata relazione asseverata nel caso in cui codesta Amministrazione dovesse respingere la domanda di condono (allegata in copia) presentata in data in atti municipali n. relativamente all.. unità immobiliare.../all'intero edificio suddetto e, pertanto, si rendessero applicabili le sanzioni previste dalla legge 28/02/1985, n.47 e dall'art.9 comma 12 D.L. 25/03/1996 n.154.

Segue la relazione prevista dalla disposizione di legge in oggetto, redatta da professionista abilitato alla progettazione, che assevera le opere da compiersi ed il rispetto delle norme urbanistiche e dei regolamenti comunali, nonché delle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie vigenti.

data, **24/05/96**



IL DICHIARANTE
COOPERATIVA LEGLER s.r.l.
in Presenza



11K
Ad. 31/c
L. 457/78
[Signature]



Comune di Vimercate

Sede: Piazza Unità d'Italia, 1 - 20059 Vimercate (Milano) - Tel. (039) 6659.1 - Fax 6084044
Codice Fiscale N. 02026560157 - Partita IVA N. 00728730961

Vimercate, 14.1.1998

Prot. : 690

Vs.Rif.:

alla c.a.

Spett.le
COOPERATIVA LEGLER

24030 PRESEZZO (Bg)

Oggetto: NOP 1871 edificio
in via Cremagnani, 15/m

Con riferimento alla nota pervenuta in data 12.1.1998 prot. n. 690 da parte dell'ufficio prevenzione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, inerente alla realizzazione di una scala di sicurezza nel fabbricato in oggetto, si ricorda che ogni modifica edilizia riguardante i prospetti di fabbricati è subordinata a specifica autorizzazione edilizia ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Si richiede, inoltre, di conoscere lo stato di attuazione di lavori relativi alla denuncia di inizio attività di cui alla comunicazione ai sensi del D.L. 154/96 - prat. D 279/96 presentata il 24.5.1996.

Distinti saluti

IL CAPO SEZ.NE PIANIFICAZIONE
(arch. Renato Ravasi)



Responsabile del procedimento: Ravasi arch. Renato
Pratica trattata da: =
RR/sg

*Sp. n.
Pozzic Legler
Piche e Puchajzaya G
Comunicazione richiesta
23/1/98*

021 FEB 05 12:08

COMUNE di VIMERCATE Prov. di Milano	
Data	- 6 FEB. 1998
Prot. N°
Cat.Cl.....Fasc.....

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI VIMERCATE
Ripartizione Urbanistica – Sezione Pianificazione
Arch. Renato Ravasi

OGGETTO: Edificio sito in via B.Cremagnani, 15/m.

Con riferimento alla Vostra comunicazione del 14.01.1998 indirizzata alla Cooperativa Legler di Presezzo, vogliamo precisare che quanto comunicato nella nota pervenutaVi in data 12.01.1998 prot. N° 690 da parte dell'ufficio prevenzione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, si riferisce esclusivamente alla valutazione di un'ipotesi progettuale alternativa alla soluzione prevista nella denuncia di inizio attività presentata in data 24 maggio 1996 prat. D 279/96 della quale avevamo chiesta verifica. Tale ipotesi non è stata comunque realizzata.

Sempre in merito alla succitata denuncia di inizio attività, è stata comunicata la chiusura lavori in data odierna.

Distinti saluti.

Milano 06 febbraio 1998

Arch. Carlo Gianotti



2 FEB 06 12:08



**AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI VIMERCATE**
Ripartizione Urbanistica – Sezione Edilizia Privata

OGGETTO: segnalazione di fine lavori.

Il sottoscritto arch. CARLO GIANOTTI domiciliato in Milano, via Paolo Sarpi n°41, nella sua qualità di direttore dei lavori, con riferimento alla denuncia di inizio attività presentata in data 24 maggio 1996 pratica D 279/96 relativa ad opere di manutenzione straordinaria nell'unità immobiliare sita in via Bice Cremagnani n°15/m, con la presente

COMUNICA

Che in data 04 febbraio 1998 sono state ultimate le opere conformemente al progetto sopra citato.

Milano 06 febbraio 1998

In fede.

Arch. Carlo Gianotti



COOPERATIVA LEGLER s.r.l.

COMUNE DI VIMERCATE	
Prov. di Milano	
Data	28 GIU. 1997
Prot. N°
Cat.....Cl.....Fasc.....	

24030 PRESEZZO (BG)
Via Carducci, 5

- direzione e uffici amministrativi
tel. 035/461.333 (3 linee r.a.)
fax 035/461.363
- uffici commerciali e magazzino merci
tel. 035/460.315 (2 linee r.a.)

Spett.
COMUNE DI VIMERCATE
Piazza Unità d'Italia
20059 VIMERCATE MI

no. rif. VF:1c

Presezzo, 27.06.1997

oggetto: Autorizzazione edilizia
n° A-1997-00096

Con riferimento alla autorizzazione in oggetto, relativa all'installazione di tende solari presso il nostro negozio di Via Bice Crema-
gnani - fronte Via Trieste, comuniciamo che l'installazione stessa
avrà inizio il giorno 30.06.1997

Con i più distinti saluti.

014 GIU 27 11:38

p. Cooperativa Legler srl



Presezzo, 16.08.1999



Oggetto:

Segnalazione opere di manutenzione ordinaria da eseguirsi nell'immobile adibito a Supermercato Commerciale ubicato in via Bice Cremagnani ,15 di proprietà della Cooperativa Legler s.r.l..

La sottoscritta Cooperativa Legler s.r.l. con sede a Presezzo(BG) in via Carducci,5 ,cod.fisc. e p.iva n.00217820166,tel.035/461.333,fax 035/461363,in qualità di proprietaria dell'edificio indicato in oggetto,con la presente

COMUNICA

che darà corso ai lavori di ordinaria manutenzione nello stesso,che consistono in:

1)Ripristino del soffitto della pensilina a sbalzo, soprastante il marciapiedi di accesso al supermercato, il quale risulta danneggiato a causa dello sfondellamento degli elementi in cotto del solaio.(vedi foto allegate)

L'intervento previsto consiste nella realizzazione di controsoffittatura costituita da elementi in cartongesso.

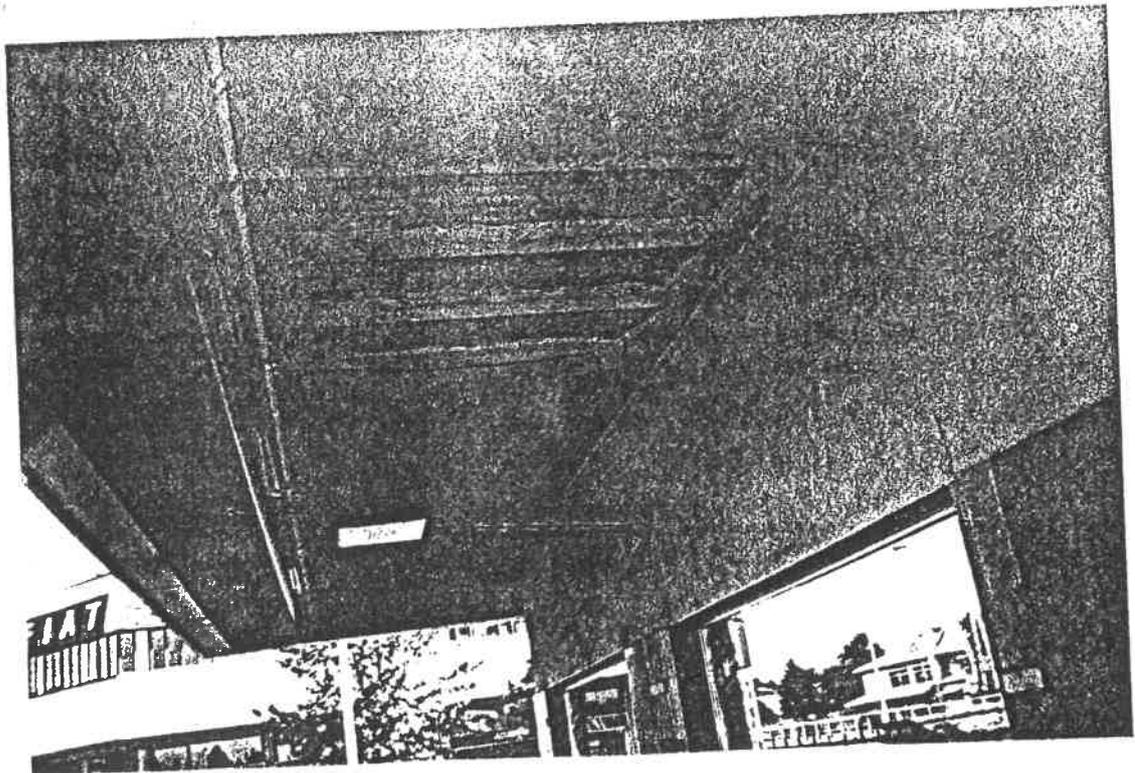
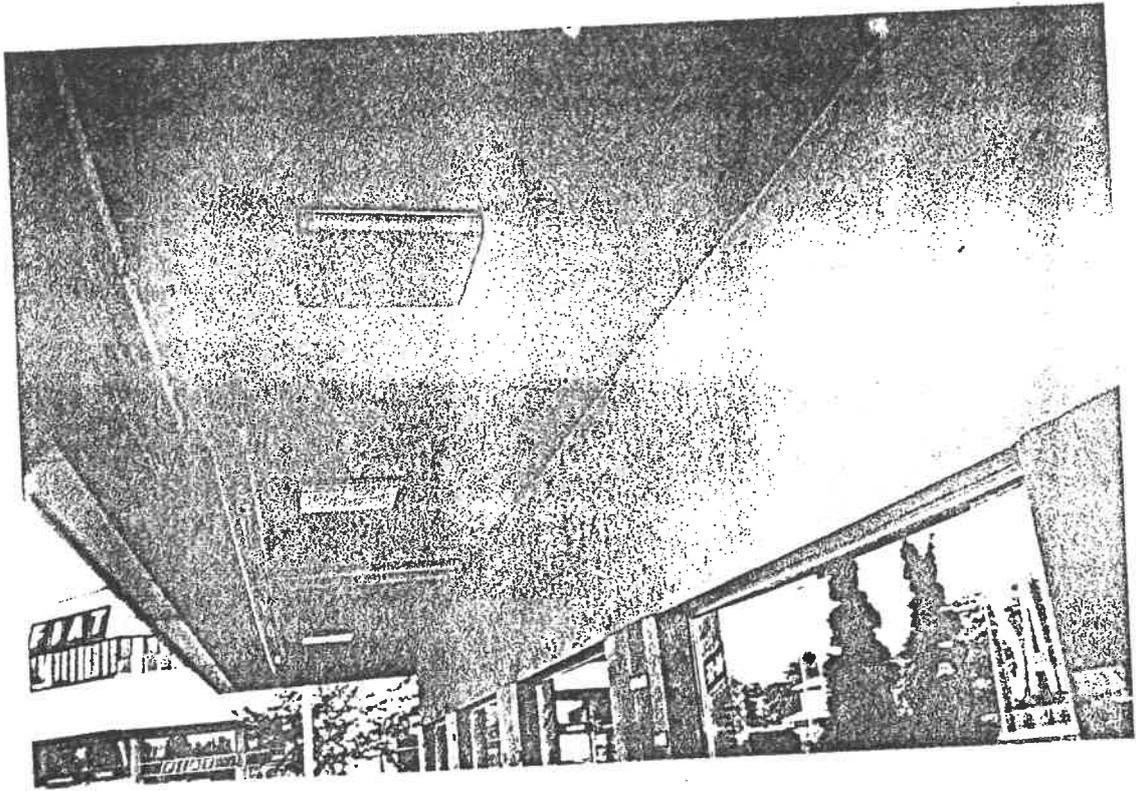
2)Opere necessarie per il rifacimento e l'adeguamento dell'impianto elettrico interno.

3)Opere per la realizzazione di un nuovo impianto di condizionamento completo di condensatore ad aria "Termocold" (misure d'ingombro in via indicativa: cm.270x160xh.110)da installarsi sul lastrico del tetto,previo smantellamento di quello esistente.

Distinti Saluti

COOPERATIVA LEGLER s.r.l.

Un Procuratore



STUDIO DEI NOTAI LODOVICO BARASSI E GIANEMILIO FRANCHINI

MILANO - VIA S. ANDREA, 10/A - TEL. (02) 789.878 - 700.084
BRUGHERIO - VIA CAZZANIGA, 33 - TEL. (039) 879.279

N. 4991 di rep.

n. 1192 di racc.

SC
sc fb

V E N D I T A

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

Il sedici dicembre millenovecentoottantuno -----

----- 16 dicembre 1981 -----

A Brugherio in via Cazzaniga n. 33, -----

davanti a me GIANEMILIO FRANCHINI notaio residente a

Brugherio, iscritto al collegio notarile di Milano e

senza l'assistenza dei testimoni per rinuncia delle

parti di comune accordo, -----

sono presenti i signori: -----

REGISTRATO

a Monza

atti pubblici

il 26 dicembre 1981

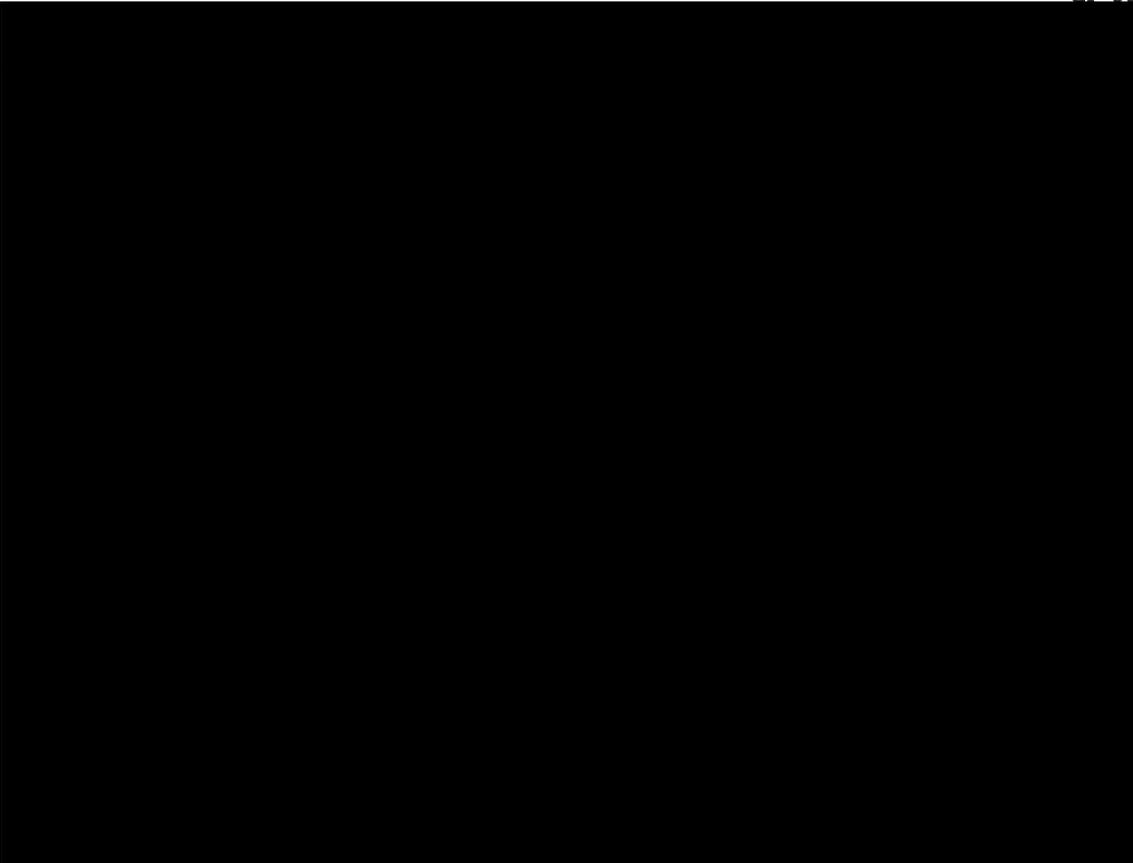
n. 14175

serie I^a

con L. 142.000

di cui L. 0

INVIM



che interviene a questo atto in qualità di -----

presidente del consiglio di amministrazione legale



2)

rappresentante della società "COOPERATIVA LEGLER s.r.l." con sede a Ponte San Pietro, via Garibaldi n. 61, capitale sociale di L. 542.961.750 versato, iscritta al tribunale di Bergamo al n. 6 del registro delle società commerciali, codice fiscale 00217820166, agendo anche in base alla delibera del consiglio di amministrazione in data 3 dicembre 1981, che per estratto da me autenticato al n. 4935 di rep., si allega a quest'atto A. -----

Parti della identità personale delle quali sono certo, che premettono: -----

la [REDACTED] è proprietaria dei terreni situati in comune di Vimercate, via Bice Crema-gnani angolo strada provinciale Agrate-Usmate, identificati negli atti di acquisto al foglio 53 del catasto terreni, come segue: -----

- mappali 44, 45, 133 (atto ricevuto dal notaio di Brugherio Lodovico Barassi il 24 novembre 1976 n.ro 16076/4862 di rep., registrato a Monza il 3 dicembre 1976 n. 8767 vol. 15 e trascritto a Milano il 3 dicembre 1976 con nota n. 47269/38996); -----

- mappali 134, 135 (atto autenticato dal notaio Lodovico Barassi il 19 ottobre 1977 al n. 18493 di rep., depositato in atto dello stesso notaio al n. 18494/5720 di rep., registrato a Monza il 26 ottobre 1977

n. 7615 vol. 18 e trascritto a Milano il 2 novembre 1977 con nota n. 44839/37313); -----

- mappali 35, 36 (atto ricevuto dal notaio Lodovico Barassi il 19 ottobre 1977 n. 18496/5721 di rep., registrato a Monza il 26 ottobre 1977 n. 7616 vol. 18 e trascritto a Milano il 28 ottobre 1977 con nota n. 44386/36937); -----

- mappale 85 (atto ricevuto dal notaio Lodovico Barassi il primo dicembre 1977 n. 18716/5792 di rep., registrato a Monza il 12 dicembre 1977 n. 8884 vol. 19 trascritto a Milano il 13 dicembre 1977 con nota n.ro 52247/43459); -----

- mappali 29, 49, 70, 73, 80 (atto ricevuto dal notaio di Monza Gianemilio Franchini il 28 dicembre 1979 n.ro 1407/409 di rep., registrato a Monza il 10 gennaio 1980 n. 768 vol. 35 e trascritto a Milano il 24 gennaio 1980 con nota n. 5351/4528. -----

Su parte dei terreni descritti (la parte residua verrà ceduta senza corrispettivo in denaro al comune di Vimercate per la creazione di parcheggi pubblici, fasce di rispetto stradale, verde primario e servizi pubblici) che in base: -----

- al tipo di frazionamento n. 22 anno 81 approvato dall'ufficio tecnico erariale di Milano il 29 agosto 1981, che in originale visto dalle parti si allega

franchini

4)

a quest'atto B; -----

- al tipo mappale n. 64334 introdotto nella mappa ca-
tastale il 26 ottobre 1981; -----

è attualmente identificata con i mappali del foglio

53: -----

- 35 di ett. 0.04.50; -----

- 185 di ett. 0.05.90; -----

- 186 di ett. 0.03.90; -----

- 187 di ett. 0.03.90; -----

- 176 di ett. 0.08.80; -----

- 174 di ett. 0.11.40; -----

- 180 di ett. 0.00.20; -----

- 49 di ett. 0.87.90, -----

(oltre ai mappali 188, 189 - senza superfici- relativi
a fabbricati interrati), [REDACTED] ha co-

struito in base alle concessioni rilasciate dal comu-

ne di Vimercate (anche in base alla convenzione edili-

zia di cui all'atto ricevuto dal notaio Lodovico Ba-

rassi il primo dicembre 1977 n. 18723/5796 di rep.,

registrata a Monza il 7 dicembre 1977 n. 8808 vol.19

e trascritta a Milano il 29 dicembre 1977 con nota

n. 55862/46488) -----

- n. 27/1978 rilasciata il 29 maggio 1978; -----

- n. 30/1979 rilasciata il 6 luglio 1979; -----

- n.143/1980 rilasciata il 17 luglio 1980, -----

un complesso edilizio non di lusso a norma della legge 2 luglio 1949 n. 408, delle leggi di proroga, modificative e complementari della stessa, per il quale il comune di Vimercate ha rilasciato le autorizzazioni di abitabilità: -----

- n. 27/1978 in data 5 febbraio 1981; -----

- n. 30/1979 in data 2 ottobre 1981; -----

nonchè le autorizzazioni di agibilità: -----

- n. 27/1978 in data 5 febbraio 1981; -----

- n. 30/1979 in data 1 settembre 1980. -----

Il complesso edilizio confina: a nord con parcheggio prospiciente la via Bice Cremagnani; a est a muro compreso con proprietà al mappale 169 e, per salto rientrante con proprietà al mappale 184, per salto rientrante proprietà al mappale 183 e per altro salto rientrante, proprietà al mappale 47, entrambi a muro escluso; a sud a muro compreso con proprietà al mappale 184, e, per salto saliente a muro lasciato con proprietà ai mappali 183, 48, 47, 100; a ovest con parcheggio prospiciente la via Trieste. Il complesso edilizio, identificato anagraficamente alla via Bice Cremagnani n.15 angolo via Trieste, ha l'accesso pedonale principale da via Bice Cremagnani n. 15, gli accessi carrai da via Bice Cremagnani senza numero civico e da via Trieste senza numero civico (oltre agli accessi diretti ai negozi prospicienti le due vie citate) ed è costituito da

Frandini

6)

un piano cantinato con cantine, magazzini e vani per autorimessa privata, da un piano terreno con quattordici negozi, da altri due piani fuori terra per complessivi cinquantadue appartamenti serviti da sette scale (n. 1, 2 fabbricato al mappale 35, n. 5, 6 fabbricato al mappale 176, n. 7 fabbricato al mappale 174 parte, n. 8, 9 fabbricato al mappale 185), nonchè da due corpi di fabbricato n. 3 al mappale 186 e n. 4 al mappale 187 di un piano terreno a porticato e di quattro piani fuori terra ciascuno, per complessivi trentasei appartamenti. -----

Per il condominio che si costituisce per effetto della vendita delle unità immobiliari, la società XXXXXXXXXX ha predisposto il regolamento che con le tabelle millesimali per la ripartizione della comproprietà degli enti comuni e delle spese si allega a quest'atto C. -----

Del condominio, inteso nel suo complesso, sono enti comuni: -----

- il terreno su cui sorgono gli edifici, il cortile, la cabina ENEL, la guardiola del portiere, scivoli con annessa strada sotterranea a servizio delle autorimesse, centrale termica con relative caldaie e canna fumaria, l'impianto citofonico dal cancello di ingresso in via Cremagnani sino ai singoli fabbrici

cati, centrale idrica e rete di distribuzione dell'acqua potabile sino ai singoli fabbricati, impianto di riscaldamento sino ai singoli fabbricati, la rete di fognatura sino ai singoli fabbricati, i locali deposito immondizie, gioco bimbi, aiuole, giardini, vialetti, l'impianto luce per l'illuminazione dei giardini e dei corridoi di accesso alle autorimesse; -----

di ogni singolo fabbricato sono enti comuni: -----
- gli atrii d'ingresso pedonale, le fondamenta, le strutture portanti e perimetrali, il tetto e sottotetto, il terrazzo di copertura, i vani ascensori con relativi impianti, i pilotis, i montanti dei citofoni, del gas, del telefoni, del riscaldamento sino alle valvole di alimentazione dei singoli circuiti a servizio dei singoli appartamenti, la rete di cantine ed i montanti di distribuzione dell'acqua fredda, l'impianto antenna TV centralizzata, le scale, i tubi di scarico delle acque piovane, le colonne di discesa delle fognature sino alle braghe di imbocco ai piani, il locale raccolta immondizie che serve ogni singolo fabbricato, l'impianto elettrico a servizio delle parti comuni dei singoli fabbricati.

Ciò premesso, la [REDACTED] a mezzo del rappresentante, vende alla "Cooperativa Legler s.r.

franchini

28)

l.", che a mezzo del rappresentante acquirente, gli enti immobiliari situati nel complesso edilizio in comune di Vimercate via Bice Cremagnani n. 15 angolo via Trieste, descritto in premessa, colorati in rosa nella planimetria che vista dalle parti a loro richiesta allego a quest'atto D, costituiti da: ----

- negozio al piano terreno, indicato con il n.174/1 nella planimetria allegata, denunciato al catasto edilizio urbano dalla società venditrice con scheda presentata il 16 novembre 1981 registrata al n.ro 99259, censito alla partita 1992 con il mappale 174 sub. 1 del foglio 53. -----

Confini: a nord parte comune, a salto rientrante enti comuni; a est negozio n. 174/2 e enti comuni con intermedio salto saliente, indi cortile comune; a sud cortile comune, negozio n. 176/12 e parte comune; a ovest parte comune; -----

- negozio al piano primo, indicato con il n. 174/4 nella planimetria allegata, denunciato al catasto edilizio urbano dalla società venditrice con scheda presentata il 16 novembre 1981 registrata al n.ro 99260, censito alla partita 1992 con il mappale 174 sub. 4 del foglio 53. -----

Confini: a nord parte comune, a salto rientrante enti comuni; a est appartamento n. 174/5 ed enti comu-

ni con intermedio salto saliente, indi cortile comune; a sud cortile comune e appartamento n. 176/14 con intermedio salto saliente, indi parte comune; a ovest parte comune; -----

- magazzino al piano cantinato, indicato con il n.ro 174/10 nella planimetria allegata, denunciato al catasto edilizio urbano dalla società venditrice con scheda presentata il 16 novembre 1981 registrata al n. 99261, censito alla partita 1992 con il mappale 174 sub. 10 del foglio 53. -----

Confini: a nord mappali 166 e 29 del foglio 53; a est intercapedine, cantina n. 9, enti comuni, cantina n.8 ed enti comuni con intermedio salto saliente e rientrante; a sud corridoio comune e, per salto saliente magazzino n.176/22, intercapedine e parte comune; a ovest mappale 173 e 166 del foglio 53;

- un appartamento al piano primo della scala n. 7, di quattro locali, servizi e terrazzo con vano di cantina al piano cantinato, indicato con il n. 174/5 nella planimetria allegata, denunciato al catasto edilizio urbano dalla società venditrice con scheda presentata il 16 novembre 1981 e registrata al n.ro 99264, censito alla partita 1992 con il mappale 174 sub. 5 del foglio 53. -----

Confini dell'appartamento: a nord parte comune con

franchini

10)

intermedio salto rientrante; a est parte comune, a salto saliente terrazzo al n. 185/4; a sud corte comune, a salto rientrante enti comuni; a ovest enti comuni, a salto saliente negozio n. 174/4; -----

Confini della cantina: a nord, est e sud enti comuni; a ovest cantina n. 8; -----

- un vano per autorimessa privata al piano cantinato, indicato con il n. 188/45 nella planimetria allegata, denunciato al catasto edilizio urbano dalla società venditrice con scheda presentata il 16 novembre 1981 registrata al n. 99426, censito alla partita 1992 con il mappale 188 sub. 45 del foglio 53. -----

Confini: a nord enti comuni; a est autorimessa n.ro 188/44; a sud e a ovest enti comuni. -----

- La quota di comproprietà degli enti comuni condominiali dell'intero complesso edilizio, indicati in premessa di 192,46 (centonovantadue virgola quarantasei) millesimi per il negozio al piano terreno, il negozio al piano primo e il magazzino al piano cantinato. -----

- La quota di comproprietà degli enti comuni del fabbricato servito dalla scala n. 7 di: -----

- 144,72 (centoquarantaquattro virgola settantadue) millesimi per l'appartamento e la cantina; -----

- 8,18 (otto virgola diciotto) millesimi per l'auto-

rimessa, -----
con la precisazione che il fabbricato servito dalla
scala n. 7 partecipa per 60,62 (sessanta virgola
sessantadue) millesimi alla comproprietà dell'inte-
ro complesso edilizio. -----

Il prezzo della vendita è stabilito in L.700.000.000
(settecentomilioni) che il rappresentante della so-
cietà venditrice riconosce di avere ricevuto prima
d'ora dalla società acquirente alla quale rilascia
quietanza. -----

----- CLAUSOLE DELLA VENDITA -----

1) La parte acquirente dichiara di essere a conoscen-
za che: -----

- il fabbricato al mappale 180 è adibito a cabina
elettrica servita dall'Enel, a favore del quale è
stata costituita servitù per l'uso della cabina
stessa e per il passaggio di condutture con l'atto
autenticato dal notaio di Monza Giovanni Erba il 21
ottobre 1981 n. 924 di rep., registrato a Monza il 3
novembre 1981 n. 11751 e trascritto a Milano il 12
novembre 1981 con nota n. 64877/50823; -----

- le concessioni edilizie citate in premessa sono
state rilasciate anche in base alla convenzione con
il comune di Vimercate ricevuta dal notaio Lodovico
Barassi il primo dicembre 1977 n. 18723/5796 di rep.

francesco

12)

citata, dichiarando al riguardo la società venditrice di aver già adempiuto a quasi tutti gli obblighi assunti con la convenzione citata e di obbligarsi all'adempimento a proprie cura e spesa a quanto ancora mancante e a quanto altro il comune di Vimercate chiederà per l'ampliamento dell'area per pubblici servizi verso via Trieste; -----

- la società venditrice si riserva il diritto di concedere agli acquirenti dei negozi la facoltà di aprire delle porte verso il cortile a loro cura e spesa. Le porte dovranno essere tutte uguali, eseguite a regola d'arte con il medesimo materiale e della larghezza di un metro. -----

I negozi che usufruiranno della facoltà di aprire una porta (con esclusione delle porte adibite a uscita di sicurezza) concorreranno alle spese di gestione e manutenzione condominiali in base alla tabella millesimale

"Gestione 1" allegata al regolamento di condominio;

- la società venditrice si riserva il diritto, per il servizio e completamento dei negozi, di sistemare nei vani sottostanti i negozi stessi tutte le tubazioni e gli allacciamenti necessari per la fognatura, l'acqua fredda, il riscaldamento, gli impianti elettrici e quanto altro necessario, senza limitazione di sorta, senza obbligo di rispettare le di-

stanze minime di legge e con il diritto di attraversare, se necessario, cantine, magazzini e autorimesse, senza corrispettivo per i relativi proprietari;

- la società venditrice non parteciperà alle spese di riscaldamento dei negozi fino a quando gli stessi saranno stati venduti o utilizzati. I negozi che, per quanto utilizzati, non usufruissero del riscaldamento per la particolare attività in essi esercitata, saranno esentati dal partecipare alla spesa relativa, previa autorizzazione dell'amministratore del condominio. -----

2) La cooperativa acquirente dichiara di essere a conoscenza del regolamento del condominio citato sopra e si impegna a osservarlo ed a farlo osservare ai suoi aventi causa a qualunque titolo e affittuari.

3) Si conviene che, indipendentemente dalla data di immissione nel possesso e materiale godimento degli enti immobiliari contrattuali, dalla data della effettiva consegna avvenuta il giorno 25 agosto 1980 sono a favore della cooperativa acquirente i redditi e i frutti ritraibili ed a suo carico le imposte e gli oneri in genere. -----

4) La società venditrice, a mezzo del rappresentante, rinuncia a ogni suo eventuale diritto di iscrizione dell'ipoteca legale. -----

franchini

14)

5) La società venditrice, a mezzo del rappresentante, garantisce la piena proprietà e la disponibilità degli enti immobiliari contrattuali e la loro libertà da iscrizioni, trascrizioni, annotamenti pregiudizievoli e privilegi, a eccezione dell'ipoteca iscritta a Milano 2 il 4 dicembre 1980 con nota n.ro 66999/8718 gravante unicamente l'appartamento e l'autorimessa contrattuali e che la società venditrice, a mezzo del rappresentante, si impegna a cancellare da tali enti immobiliari a sue cura e spesa entro un anno da oggi. -----

6) Le spese di quest'atto sono a carico della cooperativa acquirente. -----

7) Al fine della registrazione le parti, richiamato quanto precisato in premessa, dichiarano che questo atto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto.

Il rappresentante della società venditrice dichiara di avere ricevuto l'importo dell'imposta e ne rilascia quietanza. -----

Di quest'atto ho dato lettura alle parti, omessa la lettura degli allegati A, B e C per volontà delle stesse. -----

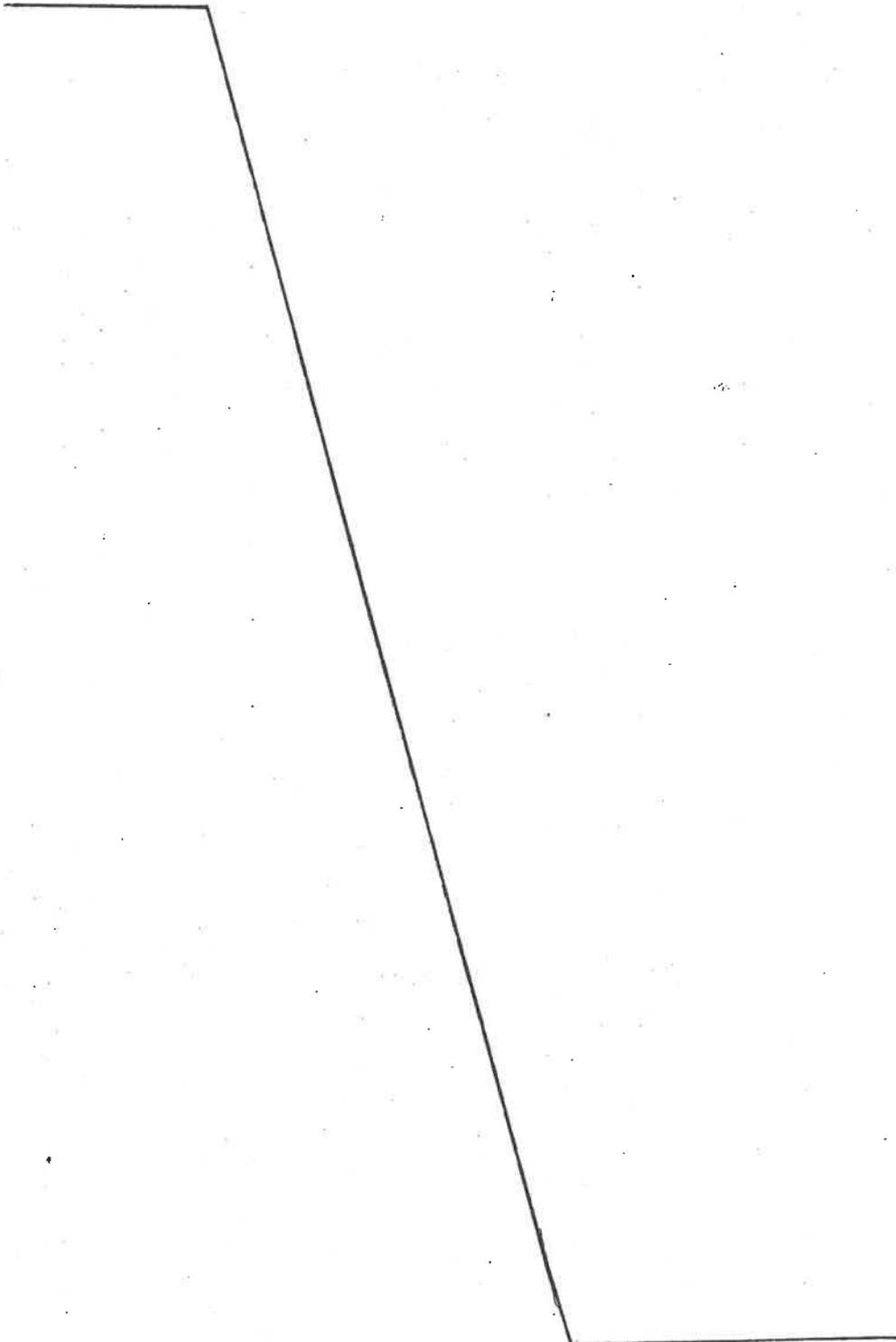
Consta di quattro fogli scritti per quattordici pagine e parte della quindicesima da me e da persona di mia fiducia.

F.to

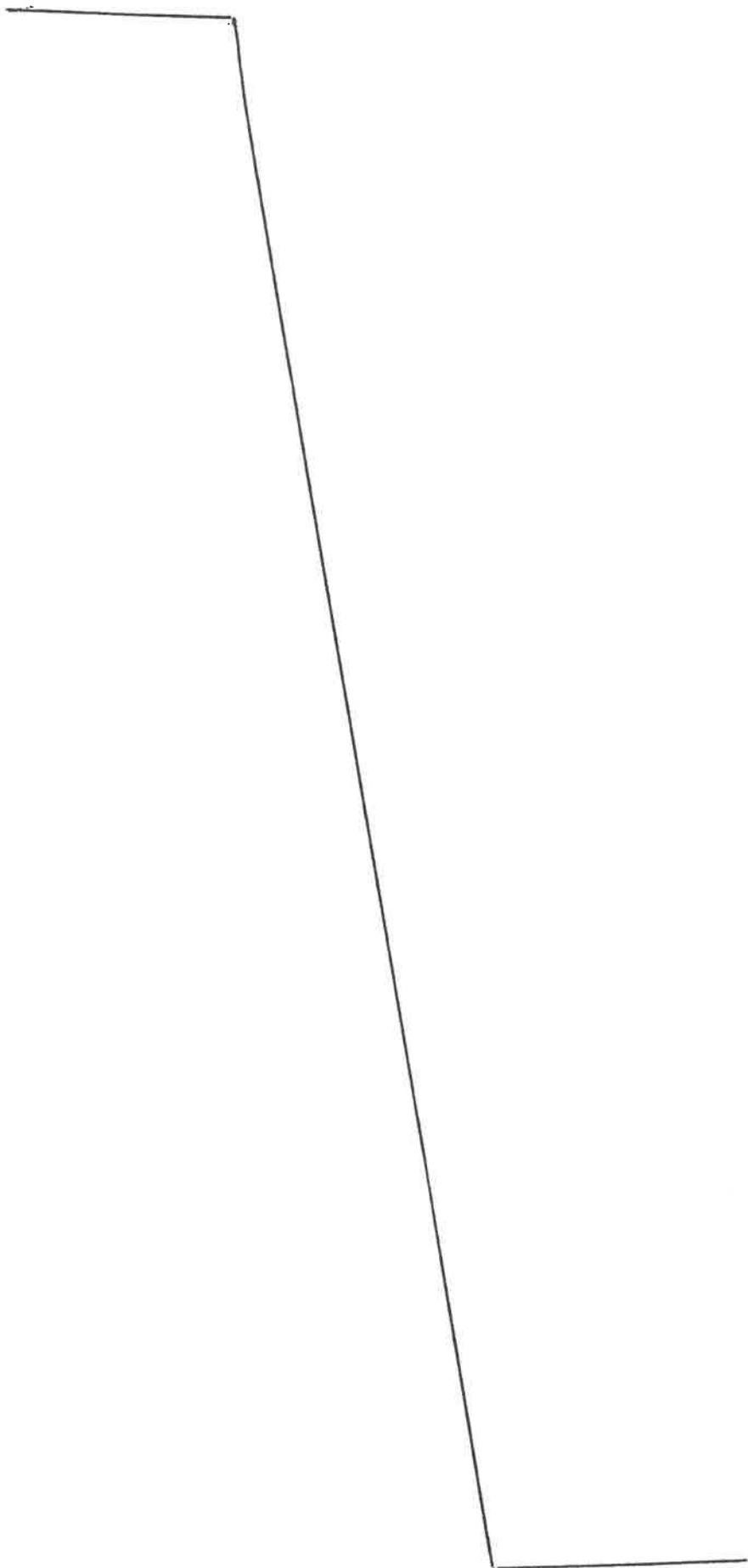
"

" GIANEMILIO FRANCHINI notaio

15)



franchini



Ispezione telematica

	n. T 23429 del 06/07/2018
	Inizio ispezione 06/07/2018 09:24:54
Richiedente PRCDGI	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2017-08-11T15:42:18.265976+02:00
Registro generale n. 104886	
Registro particolare n. 19768	Presentazione n. 75 del 14/08/2017

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	4346/3641
Data	10/08/2017	Codice fiscale	TRC PTR 77D21 A794 U
Notaio	TURCONI PIETRO		
Sede	NEMBRO (BG)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO		
Capitale € 1.200.000,00	Tasso interesse annuo 1,9%	Tasso interesse semestrale	-
Interessi -	Spese € 1.200.000,00	Totale € 2.400.000,00	
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente	SI
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 10 anni		
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico	SI	

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	M052 - VIMERCATE (MI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 53	Particella	174	Subalterno 1
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		716 metri quadri
Indirizzo	VIA BICE CREMAGNANI			N. civico 27
Piano	T			

Immobile n. 2				
Comune	M052 - VIMERCATE (MI)			
Catasto	FABBRICATI			
Sezione urbana	- Foglio 53	Particella	174	Subalterno 4
Natura	C1 - NEGOZI E BOTTEGHE	Consistenza		855 metri quadri

Ispezione telematica

		n. T 23429 del 06/07/2018
		Inizio ispezione 06/07/2018 09:24:54
Richiedente PRCDGI		Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione		UTC: 2017-08-11T15:42:18.265976+02:00
Registro generale n.	104886	
Registro particolare n.	19768	Presentazione n. 75 del 14/08/2017
Indirizzo	VIA BICE CREMAGNANI	N. civico 27
Piano	1	
Immobile n.	3	
Comune	M052 - VIMERCATE (MI)	
Catasto	FABBRICATI	
Sezione urbana	- Foglio 53	Particella 174 Subalterno 10
Natura	C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO	Consistenza 744 metri quadri
Indirizzo	VIA BICE CREMAGNANI	N. civico 27
Piano	S1	

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 09722490969 Domicilio ipotecario eletto MILANO, PIAZZA F. MEDA N. 4
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO
Denominazione o ragione sociale COOPERATIVA LEGLER - SOCIETA' COOPERATIVA
Sede PONTE SAN PIETRO (BG)
Codice fiscale 00217820166
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

A) L'IPOTECA GARANTISCE: - IL PUNTUALE ED ESATTO ADEMPIMENTO DI TUTTE LE OBBLIGAZIONI DERIVANTI DAL CONTRATTO, STIPULATO AI SENSI DEGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL T.U. N.385/93, IVI INCLUSE QUELLE CONSEGUENTI AD EVENTUALI DILAZIONI O PROROGHE TOTALI O PARZIALI DEL FINANZIAMENTO OD AL SUO RINNOVO, ANCORCHE' ESEGUITE IN QUALSIASI TEMPO E FORMA; - IL RIMBORSO ALLA BANCA DI TUTTE LE SOMME CHE DALLA BANCA STESSA FOSSERO STATE INCASSATE IN PAGAMENTO DI OBBLIGAZIONI GARANTITE E CHE DOVESSERO ESSERE RESTITuite IN SEGUITO AD ANNULLAMENTO, INEFFICACIA O REVOCA DEI PAGAMENTI STESSI O PER QUALSIASI ALTRO MOTIVO. B) GIUSTA IL DISPOSTO DI CUI ALL'ART.39, 3 COMMA DEL T.U. 385/93, IL CREDITO DELLA BANCA E'

Ispezione telematica

	n. T 23429 del 06/07/2018
	Inizio ispezione 06/07/2018 09:24:54
Richiedente PRCDGI	Tassa versata € 3,60
Nota di iscrizione	UTC: 2017-08-11T15:42:18.265976+02:00
Registro generale n. 104886	
Registro particolare n. 19768	Presentazione n. 75 del 14/08/2017

GARANTITO DALL'IPOTECA ISCRITTA FINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO, PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE RIPORTATE ALLA SUCCESSIVA LETTERA C). C) L'IMPORTO "TOTALE" DELLA SOMMA ISCRITTA A GARANZIA, INDICATO NEL "QUADRO A", E' COMPRESIVO: - DELL'IMPORTO DEGLI INTERESSI, CORRISPETTIVI E DI MORA: A) TASSO DI INTERESSE APPLICATO SUL CAPITALE MUTUATO, ANNUO NOMINALE CONVERTIBILE MENSILMENTE: - VARIABILE ED AUTOMATICAMENTE DETERMINATO IN MISURA PARI A 1,900 (UNO VIRGOLA NOVECENTO) PUNTI IN PIU' DELL'EURIBOR - EURO INTERBANK OFFERED RATE - 3 (TRE) MESI BASE 360 (TRECENTOESSANTA) - MEDIA PERCENTUALE MESE PRECEDENTE (MEDIA ARITMETICA SEMPLICE DELLE QUOTAZIONI PER VALUTA RILEVATE GIORNALMENTE ALLE ORE 11 (UNDICI), ORA DELL'EUROPA CENTRALE, DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR - EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE - DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E PUBBLICATE SULLA STAMPA SPECIALIZZATA). NEL MESE IN CORSO SI APPLICA LA MEDIA DEL MESE SOLARE PRECEDENTE; IL TASSO VIENE PERTANTO AGGIORNATO OGNI MESE CON DECORRENZA INIZIO MESE SOLARE. ATTUALMENTE IL VALORE DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE/RIFERIMENTO E' PARI AL -0,331000% (MENO ZERO VIRGOLA TRECENTOTRENTUNOMILA PER CENTO), E QUINDI ALLA DATA ODIERNA IL TASSO DI INTERESSE E' PARI ALL'1,900% (UNO VIRGOLA NOVECENTO PER CENTO). QUALORA NON FOSSE POSSIBILE EFFETTUARE LA RILEVAZIONE DI TALE TASSO, VERRA' PRESO IN CONSIDERAZIONE, QUALE PARAMETRO DI INDICIZZO, IL LIBOR 3 (TRE) MESI, RIFERITO ALL'EURO, QUOTATO IL SECONDO GIORNO LAVORATIVO ANTECEDENTE LA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE, COME RILEVATO SULLA STAMPA SPECIALIZZATA, MAGGIORATO DELLO SPREAD DI CUI SOPRA; IN CASO DI AUMENTO O DIMINUZIONE DI QUEST'ULTIMO PARAMETRO DI RIFERIMENTO, IL TASSO DI INTERESSE VERRA' MODIFICATO NELLA MISURA DELLE INTERVENUTE VARIAZIONI A DECORRERE DALL'1 (UNO) GENNAIO, 1 (UNO) APRILE, 1 (UNO) LUGLIO, 1 (UNO) OTTOBRE SUCCESSIVO ALLA PREDETTA VARIAZIONE, E RIMARRA' IN VIGORE PER LA DURATA DI OGNI TRIMESTRE SOLARE. QUALORA L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR), ASSUMA UN VALORE NEGATIVO, LO STESSO SARA' CONVENZIONALMENTE CONSIDERATO PARI A ZERO: PER EFFETTO DI CIO' LA BANCA APPLICHERA' NEI CONFRONTI DELLA PARTE MUTUATARIA CLIENTE UN TASSO DI INTERESSE PARI ALLO SPREAD FINO A QUANDO L'EURIBOR, RILEVATO COME SOPRA (O IL LIBOR RIFERITO ALL'EURO, IN CASO DI MANCATA RILEVAZIONE DELL'EURIBOR) NON TORNERA' AD ASSUMERE UN VALORE SUPERIORE A ZERO. - TASSO DI MORA: IN CASO DI RITARDO, RISPETTO ALLE SCADENZE CONVENUTE, NEL PAGAMENTO TOTALE O PARZIALE DELLE RATE DI RIMBORSO DEL FINANZIAMENTO E/O DEI RELATIVI INTERESSI, COME DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E NON VERSATA ALLE PATTUITE SCADENZE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE SULL'IMPORTO NON PAGATO GLI INTERESSI DI MORA CALCOLATI IN RAGIONE DI PUNTI 2,000 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO ZERO) IN PIU' RISPETTO AL TASSO NOMINALE ANNUO CONTRATTUALE VIGENTE NEL PERIODO DI MORA, INDICATO NELLE CONDIZIONI ECONOMICHE CONTENUTE NEL DOCUMENTO DI SINTESI. TALI INTERESSI DI MORA SARANNO CALCOLATI SU TUTTI I CREDITI SCADUTI PER CAPITALE, INTERESSI ED ACCESSORI E DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE, NE' MESSA IN MORA, MA SOLTANTO PER LA SCADENZA DEL TERMINE; - DELL'IMPORTO DELLE SPESE, COMPETENZE ED ONERI GIUDIZIALI ED EXTRAGIUDIZIALI CHE LA BANCA SOPPORTASSE PER LA TUTELA ED IL RECUPERO DEL PROPRIO CREDITO E CHE NON TROVASSERO COLLOCAZIONE IPOTECARIA A SENSI DELL'ART.2855, 1 COMMA COD.CIV.; DEL PAGAMENTO DELLE SPESE D'ATTO, DEL RIMBORSO DI TUTTE LE SOMME CHE LA BANCA PAGASSE PER CONTO DELLA PARTE MUTUATARIA E DELLA RIFUSIONE DI IMPOSTE E TASSE E DI OGNI ALTRO ACCESSORIO; - DELL'IMPORTO PER ONERI ED AGGRAVI CONSEGUENTI A MODIFICA E/O NUOVA INTERPRETAZIONE, ANCHE DI CARATTERE AMMINISTRATIVO, DELLE NORME E DELLE DISPOSIZIONI CHE DISCIPLINANO L'OPERAZIONE. LA BANCA SI RISERVA COMUNQUE LA FACOLTA' DI MODIFICARE LE

Ispezione telematica

n. T 23429 del 06/07/2018

Inizio ispezione 06/07/2018 09:24:54

Richiedente PRCDGI

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

UTC: 2017-08-11T15:42:18.265976+02:00

Registro generale n. 104886

Registro particolare n. 19768

Presentazione n. 75 del 14/08/2017

CONDIZIONI ECONOMICHE APPLICATE AL FINANZIAMENTO - ESCLUSE QUELLE DI TASSO DI INTERESSE E/O DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA SUA DETERMINAZIONE - RISPETTANDO, IN CASO DI VARIAZIONE IN SENSO SFAVOREVOLE ALLA PARTE MUTUATARIA, LE PRESCRIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI. D) SONO CAUSA DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO: - IL MANCATO PUNTUALE PAGAMENTO, IN TUTTO OD IN PARTE, DI UNA QUALSIASI SOMMA DOVUTA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO E/O DEGLI INTERESSI E RELATIVI ACCESSORI; - L'INADEMPIMENTO DA PARTE DELLA PARTE MUTUATARIA ANCHE DI UNA SOLA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE OD ASSUMENDE CON LA BANCA IN DIPENDENZA DEL FINANZIAMENTO; - L'ALIENAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA, LA CONCESSIONE DEGLI STESSI IN LOCAZIONE O IN AFFITTO, LA COSTITUZIONE IN IPOTECA, DI VINCOLI ALLA PROPRIETA' O AL GODIMENTO DELLA STESSA, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL DEBITO DIPENDENTE DAL FINANZIAMENTO, SENZA PREVENTIVO ASSENSO SCRITTO DELLA BANCA; - LA MANCATA DESTINAZIONE DEL FINANZIAMENTO AGLI SCOPI PER CUI E' STATO CONCESSO; - LA NON VERIDICITA' DI DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E COMUNICAZIONI FATTE ALLA BANCA. E) AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE CENTRALE IN MILANO, PIAZZA F. MEDA 4. F) LA PARTE MUTUATARIA HA RILASCIATO QUIETANZA DELL'INTERO IMPORTO DEL MUTUO. G) SALVO I CASI DIVERSAMENTE PREVISTI DALLA LEGGE, IL CLIENTE ED I TERZI GARANTI PRESTATORI DI GARANZIE REALI RINUNCIANO ESPRESSAMENTE SIN D'ORA A RICHIEDERE, IN CASO DI ESTINZIONE ANTICIPATA, LA LIBERAZIONE, ANCHE PARZIALE, DEI BENI DALLE GARANZIE REALI PRESTATE, SINO A CHE SIANO TRASCORSI DUE ANNI DALLA DATA DI VERSAMENTO AD ESTINZIONE E CIO' IN ESPRESSA DEROGA A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1200 COD. CIV. NELL'EVENTUALITA' DI RIMBORSO ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, OVVERO SUCCESSIVO, IL TERMINE DI CUI AL COMMA PRECEDENTE E' STABILITO IN MESI SEI. LA BANCA SI RISERVA PERALTRO DI CONSENTIRE, A PROPRIO INSINDACABILE GIUDIZIO, LA CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA ANCHE PRIMA CHE SIA TRASCORSO IL TERMINE SUDDETTO, NONCHE' EVENTUALI RESTRIZIONI O RIDUZIONI DELL'IPOTECA STESSA ANCHE PRIMA DELL'ESTINZIONE TOTALE DEL FINANZIAMENTO.