

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI
IMMOBILIARI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' SITI
NEL COMUNE DI SETTIMO MILANESE

1. PREMESSA

2. RELAZIONE

2.1 Proprietà e provenienza

2.2 Estremi catastali

2.3 Descrizione del bene e destinazione urbanistica

2.4 Regolarità edilizia

2.5 Indagine Ipotecaria e catastale

3. STIMA DEL VALORE

Stima del più probabile valore di mercato

4. ELENCO ALLEGATI



1. PREMESSA

La sottoscritta Sig.ra _____ nata a _____ in qualità di Amministratore Unico della Società _____, con sede a _____ ha affidato al sottoscritto Geom. Renoldi Maria, con studio in Uboldo (VA) in via Magenta n. 19 e iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Varese al n. 1877, l'incarico di stima del valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà della Società.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile fornita dalla Società e quella reperita, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni, acquisita la conoscenza dei valori espressi del mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

2. RELAZIONE TECNICA

2.1 Proprietà e provenienza

A) Area in Settimo Milanese in via Volta n. 13:

L'area in oggetto è di proprietà della Soc. _____ con sede in Meda (MB).
L'immobile è stato acquistato con atto pubblico Notaio Maurizio Olivares il 30/09/1997 numero di repertorio 20013 e trascritto nei registri immobiliari il 01/10/1997-Registro Generale 71789.

2.2 Estremi catastali

A) Immobile sito in Settimo Milano (MI) in via Volta n. 13 e censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 20, particella 32, categoria D/1 con rendita catastale € 27.289,58.

2.3 Descrizione del bene e destinazione urbanistica

Immobile sito in Settimo Milanese (MI) in via Volta n. 13:

Trattasi di capannone industriale edificato negli anni 1970 costituito da quattro campate a volta con travi tralicciate prefabbricate in C.A.V. con coppelle di cemento e soprastante copertura in lastre di fibrocemento e amianto, con lucernari a shed lato nord. Le pareti sono con strutture in pilastri e travi in cemento con tamponamenti in muratura e serramenti in ferro e vetro, il pavimento è in battuto di cemento, all'esterno è posizionata la caldaia per l'impianto di riscaldamento dell'intero complesso costituita da termoventilatori posti a soffitto. L'altezza dei capannoni all'imposta è di circa 5,00 mt. e i capannoni sono dotati di impianto antincendio. All'interno dei capannoni sono stati ricavati due gruppi di servizi igienici per il personale di lavoro, nonché gli uffici amministrativi e tecnici. Sul fronte est del fabbricato, dove vi è l'accesso carraio e pedonale da via Volta, si trova il cortile con pavimentazioni in catrame dove trovano spazio alcuni parcheggi e gli accessi carrai a ciascuna delle quattro campate; sul lato nord vi è un altro cortile pavimentato dove per accedere bisogna attraversare una striscia di area che risulta di proprietà dei confinanti ma che come dichiarato dall'attuale proprietà è utilizzata da oltre 20 anni



senza aver avuto contestazioni di proprietà da parte di nessuno. Lo stato di manutenzione degli immobili si può ritenere discreto.

Dati urbanistici: la proprietà in oggetto come risulta dallo stralcio del P.G.T. vigente del Comune di Settimo Milanese è inserita nella zona industriale produttiva esistente e di completamento con i seguenti indici di edificabilità:

- Utilizzazione territoriale (U.T.) = 80% della superficie fondiaria
- Rapporto di copertura (R.C.) = 60% della superficie fondiaria
- Destinazioni compatibili = 30% della s.l.p. per uffici e spazi espositivi
- H massime = mt 15,00
- Parcheggi pertinenziali = 1/10 del volume con H teorica mt 3,00

2.4 Regolarità edilizia

Allo stato attuale non si è potuto verificare la conformità urbanistica in quanto la proprietà non è stata in grado di fornire nessuna documentazione, fatta eccezione della C.E. n° 13 del 14 maggio 1998 riguardante l'ampliamento degli uffici all'interno dei capannoni. Inoltre si fa presente che la scheda catastale dell'edificio non risulta aggiornata con lo stato di fatto.

2.5 Indagine ipotecaria e catastale

1. TRASCRIZIONE del 01/10/1997 – Registro Particolare 52829 Registro Generale 71789 Pubblico ufficiale MAURIZIO OLIVARES Repertorio 20011 del 30/09/1997 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 01/10/1997 – Registro Particolare 16757 Registro Generale 71790 Pubblico ufficiale MAURIZIO OLIVARES Repertorio 20013 del 30/09/1997 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. ISCRIZIONE del 24/07/2006 – Registro Particolare 29352 Registro Generale 119332 Pubblico ufficiale DE MARTINIS PAOLO Repertorio 71765/7414 del 12/07/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Indagine catastale visura storica per immobile al 07/03/2017.

3. STIMA DEL VALORE

Indagini di mercato

Le indagini di mercato si sono rivolte verso due tipi di fonti. La prima cosiddetta fonte indiretta che fornisce un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate; la seconda mediante indagini condotte in ambito fiduciario, dalle rivelazioni di specifici dati di compravendita, di offerta nonché di stima desumibili da operatori immobiliari (agenzie) dislocate nel territorio.

Informazioni desunte da fonti "indirette"

Le "fonti accreditate" (o "indirette") prese in considerazione sono:

- l'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (I semestre 2017).

Tipologia capannoni industriali normali €/mq. 450,00 massimo €/mq. 600,00.



Informazioni desunte da fonti "fiduciarie"

Le indagini condotte mediante interviste ad operatori del mercato immobiliare locale e le rivelazioni degli specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare i seguenti valori:

- Valore di mercato unitario medio di unità simili e da poter liberamente compravendere a soggetti interessati all'investimento è pari circa minimo €/mq. 350,00 – massimo €/mq. 500,00 per i capannoni, mentre per gli uffici è pari minimo €/mq. 600,00 - massimo €/mq. 700,00.

Stima del valore

A) Immobile sito in Settimo milanese (MI) in via Volta n. 13:

Stima del più probabile valore di mercato

Considerando la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene (VM) ricorrendo al seguente procedimento di stima: procedimento sintetico comparativo per confronto diretto.

Sulla base delle indagini di mercato svolte, considerate la caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, il valore di mercato è stimato in €/mq. 400,00 per il capannone industriale/artigianale e €/mq. 650,00 per gli uffici.

Capannone	mq. 2235,00	x	€/mq. 420,00 =	€ 938.700,00
Locale caldaia	mq. 25,00	x	€/mq. 400,00 =	€ 10.000,00
Uffici	mq. 440,00	x	€/mq. 650,00 =	€ 286.000,00
			TOTALE	----- € 1.234.700,00

4. ELENCO ALLEGATI:

- A) Visure catastali
- B) Visure ipotecarie
- C) Planimetria fabbricato
- D) Planimetria catastale
- E) Estratto di p.g.t. vigente e norme tecniche
- F) Documentazione fotografica

Uboldo, 8 Marzo 2018



The image shows a handwritten signature in black ink over a blue circular stamp. The stamp contains the text 'G.E.M. A. ENOLDI DIL. PERICO' around the perimeter and '1971' at the bottom. The signature is written in a cursive style.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2018

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/01/1980

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	32				D/1				L. 52.840.000	VARIAZIONE del 17/01/1980 in atti dal 02/02/2000 FINALIZZATO 98/99 (n. 60175.1/1980)
Indirizzo - , VIA ALESSANDRO VOLTA n. 11 piano: T-1-2;												
Notifica - Partita 1005626 Mod.58 -												

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/05/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	20	32									COSTITUZIONE del 22/05/1986 in atti dal 17/07/1997 ISTANZA N.3426/97 -SOSTITUISCE LA SCHEDA N.60175/2 DEL 17/1/80. (n. 51404.1/1986)
Indirizzo - , VIA ALESSANDRO VOLTA n. 15 piano: T;												
Notifica - Partita 1005626 Mod.58 -												

Situazione degli intestati dal 30/09/1997

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA SCRITTURA PRIVATA del 30/09/1997 Trascrizione in atti dal 10/03/2000 Repertorio n.: 20011 Rogante: MAURIZIO OLIVARES Sede: MILANO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 52829.1/1997)			

Situazione degli intestati dal 22/05/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/09/1997
2			(1) Proprietà per 1/2 fino al 30/09/1997
DATI DERIVANTI DA COSULIUZIONE del 22/05/1986 in atti dal 17/07/1997 Registrazione: ISTANZA N.3426/97 -SOSTITUISCE LA SCHEDA N.60175/2 DEL 17/1/80. (n. 51404.1/1986)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 07/03/2018

Data: 07/03/2018 - Ora: 09.14.02 Fine

Visura n.: T23469 Pag: 3

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ispezione telematica

n. T 239949 del 07/03/2018

Inizio ispezione 07/03/2018 15:56:20

Richiedente RNLRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 71790

Registro particolare n. 16757

Presentazione n. 137 del 01/10/1997

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 30/09/1997
Notaio MAURIZIO OLIVARES
Sede MILANO (MI)

Numero di repertorio 20013
Codice fiscale LVR MRZ 59E19 F839 X

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 1.500.000.000 Tasso interesse annuo 8.6% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 2.250.000.000 Totale € 3.750.000.000
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 e 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 I700 - SETTIMO MILANESE (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 32 Subalterno -
Natura I - OPIFICIO INDUSTRIALE Consistenza -
Indirizzo VIA VOLTA N. civico 15



Ispezione telematica

n. T 239949 del 07/03/2018

Inizio ispezione 07/03/2018 15:56:20

Richiedente RNLRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 71790

Registro particolare n. 16757

Presentazione n. 137 del 01/10/1997

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

CARIPLO - CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE
S.P.A.

Sede MILANO (MI)

Codice fiscale 10516020152

Domicilio ipotecario eletto MILANO, VIA MONTE DI
PIETA' 8

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale

Sede (MI)

Codice fiscale

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

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

IL MUTUO E' CONCESSO AI SENSI DEGLI ARTT. 38 E SEG. DEL DECRETO LEGISLATIVO 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 DEL T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA. LA SOMMA MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA NEL TERMINE DI ANNI 10 MEDIANTE SEMESTRALITA' COMPREDENTI CAPITALE ED INTERESSI. IL TASSO D'INTERESSE DEL MUTUO E' STABILITO NELLA MISURA INIZIALE DEL 8,600% NOMINALE ANNUO, VARIABILE IN RELAZIONE AGLI INDICATI PARAMETRI, SINO AL 31/12/1997. PER OGNI SUCCESSIVO SEMESTRE SI APPLICHERA' IL TASSO CORRISPONDENTE ALL'INTERESSE SEMESTRALE (CON ARROTONDAMENTO ALLO 0,05 PIU' VICINO) EQUIVALENTE AL SAGGIO DI INTERESSE ANNUO DETERMINATO TEMPO PER TEMPO COME INDICATO NELLA "REGOLAMENTAZIONE" IN APPRESSO RIPORTATA MAGGIORATO, DETTO INTERESSE SEMESTRALE, DI PUNTI 0,950 QUALE MARGINE DI INTERMEDIAZIONE DELLA BANCA. REGOLAMENTAZIONE IL SAGGIO DI INTERESSE ANNUO E' DATO DALLA SOMMA DEI SEGUENTI PARAMETRI: - 1/2 DELLA MEDIA ARITMETICA, MAGGIORATA DI PUNTI 0,75, DEI TASSI ANNUI DEL ROME INTER-BANK OFFERED RATE (RIBOR) A TRE MESI RILEVATI, A CURA DELL'A.B.I., COMITATO DI GESTIONE M.I.D. E A.T.I.C., NEI GIORNI LAVORATIVI PER CIASCUNO DEI MESI DI APRILE/MAGGIO E OTTOBRE/NOVEMBRE IMMEDIATAMENTE ANTECEDENTI I SEMESTRI DI APPLICAZIONE E PUBBLICATI DI NORMA DA "IL SOLE 24 ORE" (DATA=VALUTA); - 1/2 DELLA MEDIA ARITMETICA DEI TASSI DI RENDIMENTO EFFETTIVO LORDO ANNUO DEL CAMPIONE DI TITOLI PUBBLICI SOGGETTI A TASSAZIONE RILEVATO MENSILMENTE NELLO STESSO PERIODO DI TEMPO E PUBBLICATO DALLA BANCA D'ITALIA (RENDISTATO LORDO). NEL CASO IN CUI PER QUALSIASI MOTIVO NEL CORSO DEL PRESTITO VENGA MENOIN VIA DEFINITIVA O TEMPORANEA LA DISPONIBILITA' DEI DATI DI RIFERIMENTO

Ispezione telematica

n. T 239949 del 07/03/2018

Inizio ispezione 07/03/2018 15:56:20

Richiedente RNLRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 71790

Registro particolare n. 16757

Presentazione n. 137 del 01/10/1997

MENTO SOPRA INDICATI, LA CONTINUITA' DEL MECCANISMO DI DETERMINAZIONE DEL TASSO VERRA' ASSICURATA PER IL PERIODO NECESSARIO COME SEGUE: - SE NEL CORSO DI UN MESE VENISSERO A MANCARE ALMENO QUINDICI RILEVAZIONI GIORNALIERE DEL ROME INTERBANK OFFERED RATE (RIBOR) UTILI PER LA DETERMINAZIONE DELLE MEDIE, SI UTILIZZERA' IL RENDIMENTO ANNUO LORDO DEI BUONI ORDINARI DEL TESORO SEMESTRALI IN REGIME DICAPITALIZZAZIONE COMPOSTA (ANNO CIVILE) DELL'ASTA DI FINE MESE DI TALE PERIODO. PER LA DETERMINAZIONE DEL PREDETTO RENDIMENTO, SI ASSUMERA' IL PREZZO MEDIO DI AGGIUDICAZIONE D'ASTA PUBBLICATO SUL BOLLETTINO O SUL SUPPLEMENTO AL BOLLETTINO DELLA BANCA D'ITALIA. QUALORA VENISSE A MANCARE ANCHE IL DATO RELATIVO AL PARAMETRO SOSTITUTIVO, IL TASSO VERRA' DETERMINATO CON RIFERIMENTO AL SOLO SECONDOPARAMETRO DI CUI SOPRA;- SE VENISSE A MANCARE IL DATO RELATIVO AL RENDIMENTO EFFETTIVO LORDO ANNUO DEL CAMPO-NE DI TITOLI PUBBLICI SOGGETTI A TASSAZIONE, IL TASSO VERRA' DETERMINATO CON RIFERIMENTO AL SOLO PRIMO PARAMETRO.

Ispezione telematica

n. T 239949 del 07/03/2018
Inizio ispezione 07/03/2018 15:56:20
Richiedente RNLLRC Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 119332
Registro particolare n. 29352 Presentazione n. 958 del 24/07/2006

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 12/07/2006 Numero di repertorio 71765/7414
Notaio DE MARTINIS PAOLO Codice fiscale DMR PLA 67P01 F839 P
Sede SETTIMO MILANESE (MI)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 700.000,00 Tasso interesse annuo 3.859% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 122.500,00 Spese € 367.500,00 Totale € 1.190.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 8 anni
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune I700 - SETTIMO MILANESE (MI)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 32 Subalterno -
Natura D1 - OIFICI Consistenza -
Indirizzo VIA ALESSANDRO VOLTA N. civico 11
Piano T

Ispezione telematica

n. T 239949 del 07/03/2018

Inizio ispezione 07/03/2018 15:56:20

Richiedente RNLRC

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 119332

Registro particolare n. 29352

Presentazione n. 958 del 24/07/2006

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BIPOP CARIRE, SOCIETA' PER AZIONI
Sede BRESCIA (BS)
Codice fiscale 03336830967 Domicilio ipotecario eletto -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale
Sede (1911)
Codice fiscale
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

LA BANCA, CONCEDE (AI SENSI DELL'ART. 38 DEL TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA EMANATO CON D. LGS. 1B SETTEMBRE 1993 N. 385, IN SEGUITO PER BREVITA' DENOMINATO T.U.) ALLA PARTE MUTUATARIA, CHE, COME RAPPRESENTATA, ACCETTA PER SE' ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA TUTTI, UN MUTUO DI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) AL TASSO D'INTERESSE INIZIALE DEL 3,859% (TRE VIRGOLA OTTOCENTOCINQUANTANOVE PER CENTO) ANNUO NOMINALE. IL PREDETTO TASSO FORMERA' OGGETTO DI REVISIONE AL GIORNO 1B AGOSTO 2006 E COSI' SUCCESSIVAMENTE AL GIORNO 1B GENNAIO, 1B FEBBRAIO, 1B MARZO, 1B APRILE, 1B MAGGIO, 1B GIUGNO, 1B LUGLIO, 1B AGOSTO, 1B SETTEMBRE, 1B OTTOBRE, 1B NOVEMBRE E 1B DICEMBRE DI OGNI ANNO E VERRA' FISSATO, PER CIASCUN MESE SUCCESSIVO, NELLA MISURA DI 1,00 (UNO VIRGOLA ZERO ZERO) PUNTI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA DEI DATI GIORNALIERI EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SU BASE 360 - UN MESE RELATIVI AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA' - MEDIA EURIBOR 1 MESE-360 MESE GIUGNO 2006 = 2,859% (DUE VIRGOLA OTTOCENTOCINQUANTANOVE PER CENTO). PERTANTO LA PARTEMUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA, A PARTIRE DALLE SUINDICATE DATE, GLI INTERESSI NELLA DIVERSA MISURA CHE NE RISULTERANNO DETERMINATI. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA "EURIBOR 1 MESE", QUALE SARA' VIA VIA RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'EURIBOR E PUBBLICATA SU "IL SOLE 24 ORE" O, IN MANCANZA, SU ALTRA QUALIFICATA FONTE DIEQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO E'

Ispezione telematica

n. T 239949 del 07/03/2018

Inizio ispezione 07/03/2018 15:56:20

Richiedente RNLRC

Tassa versata € 3,60

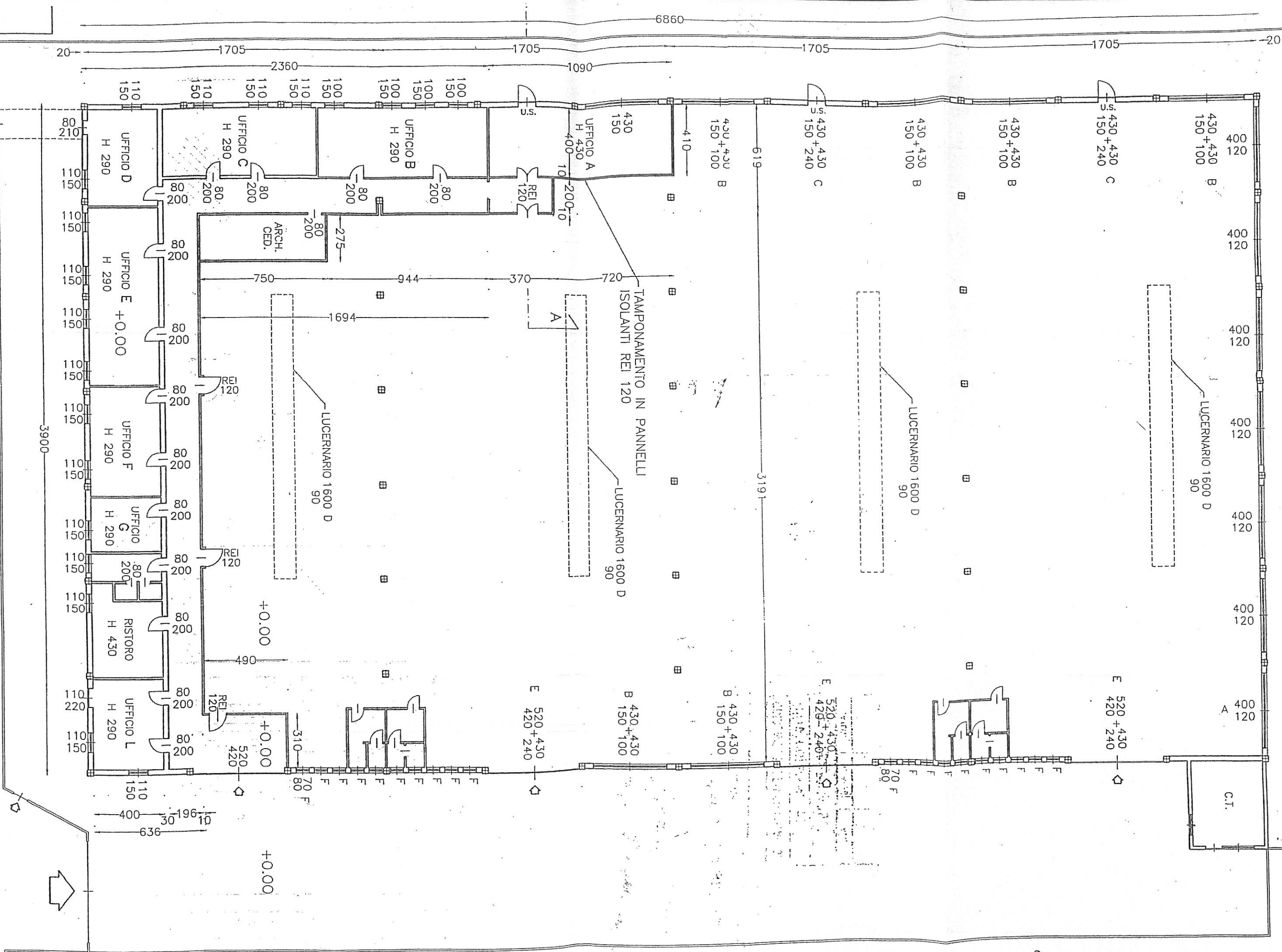
Nota di iscrizione

Registro generale n. 119332

Registro particolare n. 29352

Presentazione n. 958 del 24/07/2006

PARI A 4,062% (QUATTRO VIRGOLA ZERO SESSANTADUE PER CENTO). IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 96 (NOVANTASEI) RATE MENSILI POSTICIPATE COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, CHE VENGONO FISSATE IN EURO 8.486,66 (OTTOMILAQUATTROCENTOTTANTASEI VIRGOLA SESSANTASEI) CADAUNA, CON SCADENZA AL PRIMO DI OGNI MESE. LA PRIMA RATA VERRA' A SCADERE IL GIORNO 1B SETTEMBRE 2006 E L'ULTIMA IL GIORNO 1B AGOSTO 2014. IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE DA APPLICARE AL MUTUO, IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO DALL'ART. 1, L'IMPORTO DELLE SUDETTE RATE VERRA' RIDETERMINATO E FORMERA' OGGETTO DI COMUNICAZIONE ANNUA EX ART. 119 D.LGS. 1B SETTEMBRE 1993 N. 385 NORMATIVA SULLA TRASPARENZA. RESTA ALTRESI' CONVENUTO CHE IL PAGAMENTO ANNUALE DELL'ASSICURAZIONE RELATIVO AL PACCHETTO MULTIGARANZIA, COSI' COME PREVISTO NELLE CONDIZIONI DI POLIZZASOTTOSCRITTA DALLA BANCA, VENGA REGOLATO SULLO STESSO CONTO CORRENTE INDICATO DAL CLIENTE PER L'ADDEBITO DELLA RATA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI EURO 7,75 (SETTE VIRGOLA SETTANTACINQUE). IN ASSENZA DEL SUDETTO CONTO CORRENTE IL REGOLAMENTO DEL PREMIO VERRA' RICOMPRESO NELL'IMPORTO COMPLESSIVO DELLA PRIMA RATA DI OGNI ANNO SOLARE. LA PARTE MUTUATARIA PUO' ESTINGUERE O DECURTARE IN VIA ANTICIPATA IL PRESENTE MUTUO CONTRO PAGAMENTO DEL RATEO DI INTERESSI CALCOLATOSULLA SOMMA ANTICIPATAMENTE VERSATA PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALL'ULTIMA RATA PAGATA FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVA ESTINZIONE O DECURTAZIONE. IN CASO DI DECURTAZIONE IL VERSAMENTO AVRA' PER EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. QUALORA VENGA ESERCITATA TALE FACOLTA', LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UN COMPENSO PARI ALLO 0,50% (ZERO VIRGOLA CINQUANTA PER CENTO) DELCAPITALE ANTICIPATAMENTE VERSATO, AI SENSI DELL'ARTICOLO 40, PRIMO COMMA T.U., SECONDO LA SEGUENTE FORMULA ESPLICATIVA: CAPITALE RIMBORSATO X 0,50/100 ESEMPIO EURO 516,46 X 0,50/100 = EURO 2,58. OLTRE A QUANTO PATTUITO NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO ALLA PARTE MUTUATARIA. A GARANZIA DI OGNI PAGAMENTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA ALLA BANCA AI SENSI DEL CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA CONCEDE ALLA BANCA IPOTECA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DIEURO 1.190.000,00 (UNMILIONECENTONOVANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CUI EURO 700.000,00 (SETTECENTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) PER IL CAPITALE MUTUATO, EURO 122.500,00 (CENTOVENTIDUEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) PER GLI INTERESSI ORDINARI ED EURO 367.500,00 (TRECENTOESSANTASETTEMILACINQUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) PER INTERESSI DI MORA NELLA MISURA PRECEDENTEMENTE INDICATA, PER LE SPESE GIUDIZIALI, PER I PREMI DI ASSICURAZIONE, TASSE, IMPOSTE E QUALUNQUEALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN DIPENDENZA DELLA LEGGE, OVVERO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO. AI SENSI DELL'ART. 39, COMMA 3, DEL T.U., LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE.LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SUA SEDE DI BRESCIA, VIA L. DA VINCI 74.



PIANTA P.T. Scala 1:200

VIA ALESSANDRO VOLTA

COMUNE DI SETTIMO LAURENSE
 atto allegato alla pratica edilizia
 N. 06 del **06 FEB. 1998**

PARERE FAVOROVOLTE
 Edilizia

SE - 02/M

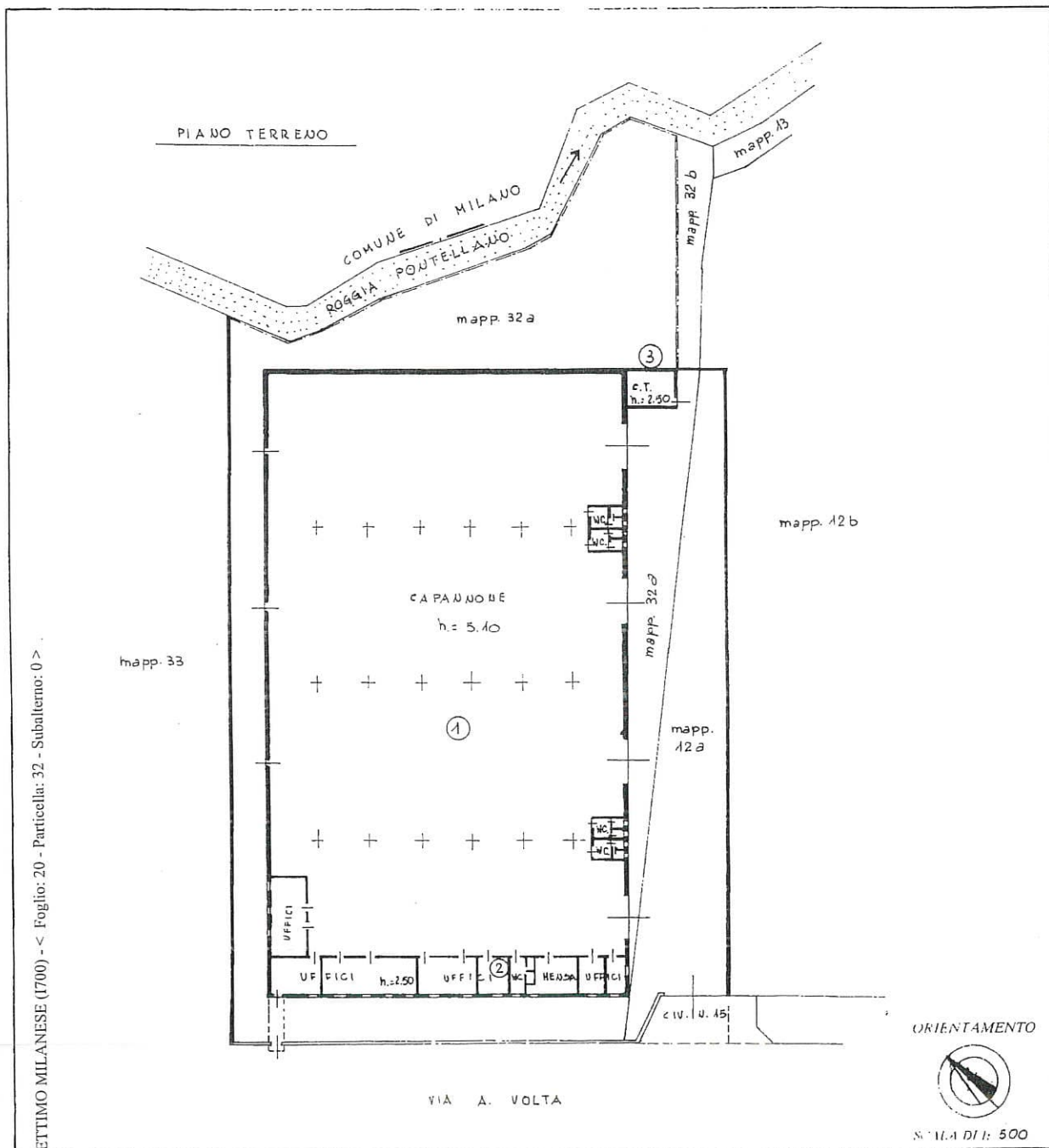
ALTE

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di **SETTIMO MILANESE** **VOLTA 15**

Ditta

Alleg:



Comune di SETTIMO MILANESE (1700) - < Foglio: 20 - Particella: 32 - Subalterno: 0 >

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

TAV. n. 2 - Foglio n. 32
 MAPPA 32
 LA PRESENTE OPERA ANNULLA E
 SOSTITUISCE LA n. 60175/2
 PROTOCOLATA IL 17/1/86

71404

Computata dal **ARCH.**

ALESSANDRO VIMERCATI

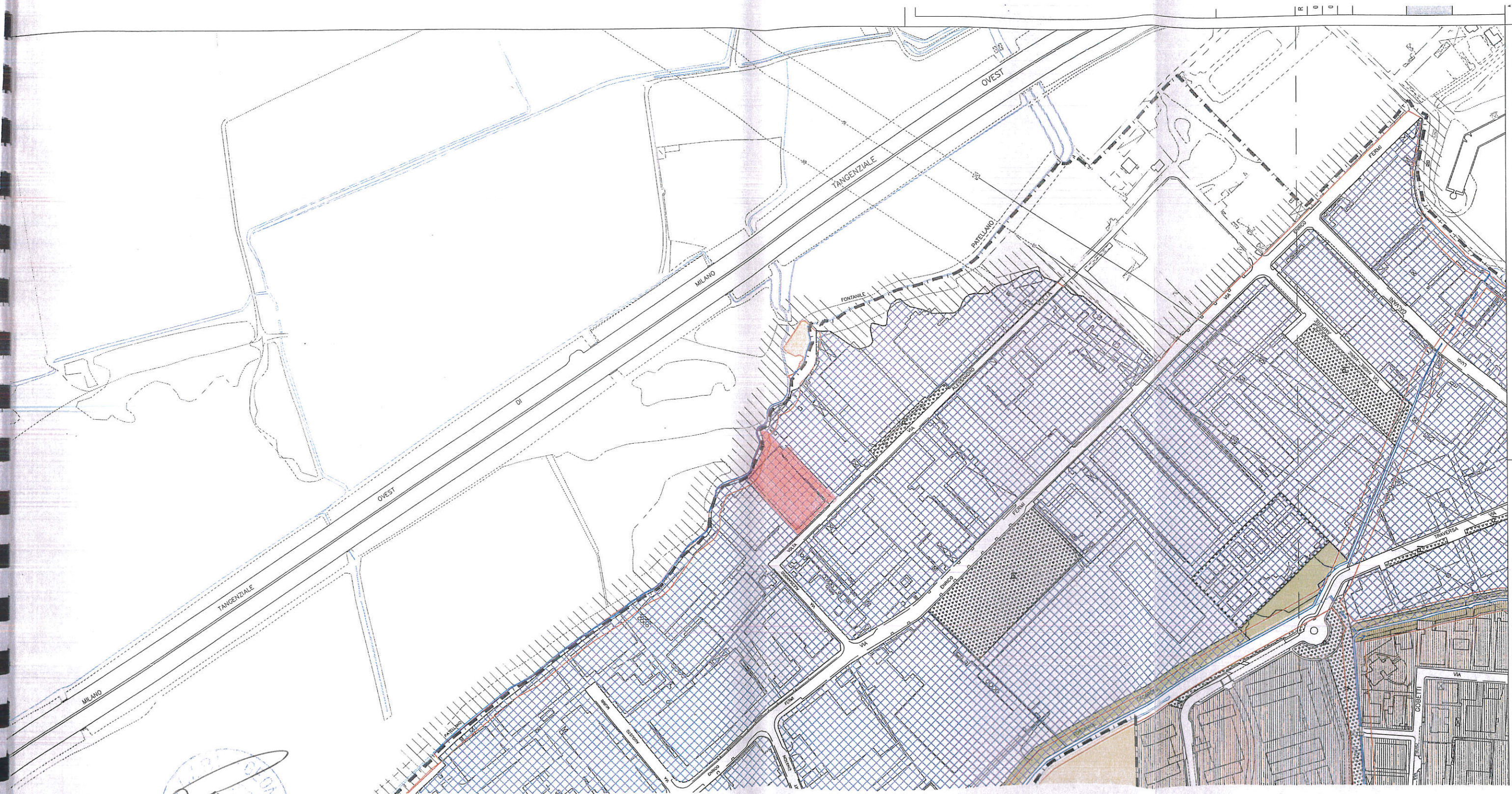
Iscritto all'Albo degli **ARCHITETTI**
 della Provincia di **MILANO** n. 3901

Data: **26 4 86**

Firma: **Alessandro Vimercati**



SFRALCIO PGT
SETTIMO MILANESE



17.2 - Disposizioni particolari

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali S.L.P. destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

Sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero permesso di costruire convenzionato gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti, ove la relativa S.L.P. sia superiore a 6.000 m².

La distanza Dc potrà essere derogata nei seguenti casi:

- edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di cui all'art. 13.5;
- soprizzo e/o ampliamento che non riduce la distanza esistente;
- costruzione contestuale a confine su proprietà limitrofe;
- convenzione con il confinante;
- salvaguardia degli allineamenti esistenti su spazi pubblici.

In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.l. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate.

A confine con aree appartenenti alla zona residenziale, nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,80.

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un Rc = 10% in aggiunta al Rc di cui al comma precedente.

Altezze maggiori di m 15,00 sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti ad aree residenziali.

Art. 18 - Zona B/P produttiva mista esistente e di completamento

18.1 - Destinazioni d'uso

Lo stato di fatto è caratterizzato dalla compresenza, anche nell'ambito di una stessa unità locale, di attività di produzione di beni materiali e di servizi: insediamenti produttivi esistenti e in attività, prevalentemente industriali o artigianali (ambienti per la produzione manifatturiera vera e propria, magazzini, uffici tecnici e amministrativi, attività di ricerca e laboratorio, spazi espositivi connessi a dette attività produttive insediate nella zona), con presenza significativa di attività terziarie (magazzini di attività commerciali generalmente non esercitate in zona, sedi di attività professionali, di ricerca e laboratorio, di servizio alle imprese, collegate con le attività produttive presenti o da esse autonome), e presenza marginale di residenza (sia collegata alle attività produttive che, raramente, autonoma da queste) e rari lotti liberi da edificazione.

La destinazione d'uso principale della zona B/P è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (S). La residenza (R) è esclusa. La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

18.2 - Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle zone B/P per le quali la destinazione d'uso principale è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (S), la destinazione di parte della S.L.P. a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della S.L.P. complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla S.L.P. complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come S.L.P. a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

- 1) stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, il cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria, anche in assenza di opere, è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima di cui all'art. 6 in caso di formazione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili con destinazione terziaria la cui S.L.P. risulti maggiore di m^2 800, o in tutti i casi in cui le attività, di prestazione di servizi ovvero commerciali, comportino affluenza di pubblico;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nei casi e nelle quantità previste all'art. 4.5.3.

18.3 - Indici e parametri

Gli interventi, assentibili con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri.

- Ut: $0,8 m^2/m^2$ per gli ambiti assoggettati a preventivo P. L.
- Uf: $0,8 m^2/m^2$ per gli interventi assoggettati a permesso di costruire semplice
- Rc: 60%
- H: m 15,00
- Dc: m 5,00

La distanza Dc potrà essere derogata nei casi di cui all'art. 17.2.

18.4 - Innesidamento produttivo unitario

Costituiscono un insediamento produttivo unitario l'insieme degli isolati o porzioni di isolato identificati in azionamento con la sigla B/P-U. Sono funzionalmente connesse a

tale comparto anche le relative aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, oltre alle attrezzature private della zona A.P.-7.

Per detto comparto le verifiche di indici e parametri saranno effettuate con riferimento alla sua superficie fondiaria complessiva risultante dalla somma di tutte le superfici fondiarie classificate nell'azzoneamento come zona B/P-U, anche nel caso di ricorso al Piano attuativo di cui all'art. 18.6.

18.5 - Norme particolari per gli insediamenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle regole

Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c di cui al precedente comma consentono ampliamenti inferiori al 10% della S.L.P. esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili *una tantum* incrementi massimi della S.L.P. esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle S.L.P. esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

18.6 - Piani attuativi

È fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato in caso di S.L.P. maggiore o uguale a m^2 6.000. In tal caso si adotta l'indice $U_t = 0,8 m^2/m^2$, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Il piano attuativo dovrà prevedere soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando le condizioni dello stato di fatto ne configurino la possibilità.

Art. 19 - Zona B/T terziaria esistente e di completamento

19.1 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso principale della zona B/T è costituita dalle attività terziarie tecnico amministrative (T). La residenza (R) è esclusa. Le attività di produzione di beni materiali (S) sono ammissibili quando costituiscono, fisicamente e funzionalmente, pertinenza della principale attività terziaria.

La residenza per i titolari o i custodi delle unità produttive e le destinazioni compatibili devono ottemperare ai limiti e le condizioni di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 27.

