



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1277/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA SIMONA CATERBI

CUSTODE:

AVV. GIANLUCA PARACCIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE

CF:NNCR57H23F205Q

con studio in MILANO (MI) VIA VOCHIERI, 15

telefono: 026460877

email: innocente.arch@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1277/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a GESSATE Via Monza 99/17A, della superficie commerciale di **375,34** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi della porzione di un lungo fabbricato (tipologia cosiddetta "a stecca"), ubicato in ambito periferico di Gessate, in un'area con destinazione industriale, organizzato in:

- ampio open space di circa 230 mq. netti con 2 ingressi (uno principale, dal passaggio comune sul fronte Est ed uno di servizio, sul fronte Ovest, verso l'area scoperta esclusiva posta sul retro dell'edificio). Altezza interna minima sottotrave: m. 6,60. Buona la luminosità naturale, grazie alla finestratura continua a nastro sita sul lato occidentale della costruzione (verso l'area esterna) ed ai due lucernari (di tipo continuo anch'essi) posti in copertura;
- zona uffici, organizzata su due piani, con ingresso principale sempre dal fronte Est e collegamento diretto con l'area del capannone stesso. Al suo interno sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio. La zona uffici è servita anche da un impianto di riscaldamento autonomo.

Nonostante in fase di sopralluogo l'immobile si presentasse in disuso (o, perlomeno, non utilizzato da tempo), il suo stato di conservazione generale risulta essere più che accettabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 ed ha un'altezza interna complessiva all'intradosso dei tegoloni di copertura di m. 6,60.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 497 sub. 803 (catasto fabbricati), scheda MI0499205 del 03/06/2008, categoria D/7, consistenza non indicata, rendita 3.042,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monza n. 99/17A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2009, protocollo n. MI0212268 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18216.1/2009);
- coerenze: a Nord capannone proprietà di terzi; ad Est passaggio comune di cui al mappale 455; a Sud capannone proprietà di terzi; ad Ovest proprietà di terzi di cui al mappale 347.

Nella sezione dedicata ai dati di classamento, la visura storica catastale non riporta alcuna informazione riguardo a Classe, Consistenza e Superficie Catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano complessivo fuori terra (al suo interno, sono ricavati due piani per la zona uffici) . Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	375,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 303.789,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 287.000,00
Data della valutazione:	13/04/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In fase di accesso, effettuato in data 12/02/2018 (successivo al primo tentativo, negativo, del 28.12.2017), l'immobile de quo si presentava vuoto ed inutilizzato. L'indagine del sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (**Allegato "I"**) otteneva risposta il 05/04/2018, con notizia relativa ad alcuni contratti di locazione registrati dalla società esecutata presso gli uffici di Gavirate (uno solo, risalente al 2002) e Gorgonzola (quattro complessivi, del 2002, 2006, 2007 e 2009). In data 06 Aprile, lo scrivente otteneva dall'Ufficio di Gorgonzola (ritenuto il più utile, ai fini della presente relazione, per via dei contratti più recenti) le seguenti informazioni:

- atti n. 2099 Serie 3 del 2002 e n. 1265 Serie 3T del 2006: risultano essere la naturale prosecuzione della medesima locazione, risolta il 30/06/2008;
- atto n. 66 Serie 3T del 2007: risulta risolto in data 20/01/2008. Dai codici fiscali indicati nelle interrogazioni effettuate dall'Agenzia delle Entrate ed accluse nell'**Allegato "I"**, si evince che il soggetto conduttore è sempre il medesimo dei due contratti sopra indicati;
- atto n. 6154 Serie 3 del 2009 (il più recente), stipulato in data 01/11/2009, registrato il 27 dello stesso mese, che prevede una durata dal 01/11/2009 al 31/10/2015, con un corrispettivo annuo di Euro 18.000,00.

Quanto sopra rappresenta le informazioni ricavabili dalla lettura delle succitate interrogazioni. Maggiori dettagli possono essere ricavati solamente dalla lettura dei contratti medesimi, nella fattispecie dai due più recenti (quelli del 2007 e 2009), dei quali il sottoscritto ha richiesto copia conforme all'ufficio predetto. Al riguardo, si precisa che il documento del 2009 - di maggior interesse poiché stipulato in data antecedente al pignoramento e, forse, ancora attivo se trattasi di contratto commerciale 6+6 - risulta depositato a Roma, quindi richiede una tempistica più lunga per averlo a disposizione. Ovviamente, sarà premura del sottoscritto produrlo con atto integrativo non appena ne venissi in possesso.

Pertanto, seppure in assenza di informazioni definitive ed esaustive in tal senso - ma edotto dello stato di inutilizzo verificato in fase di sopralluogo - lo scrivente Esperto determinerà il valore di mercato dell'immobile considerandolo come libero, facendo tuttavia presente che, nel caso il bene si rivelasse - al contrario - occupato con titolo opponibile, il valore di vendita giudiziaria indicato dovrà essere decurtato del 20% (venti per cento).

Per ulteriori e/o più dettagliate informazioni sullo stato occupativo dell'immobile pignorato si rimanda anche alla relazione del Custode Giudiziario, Avv. Gianluca Paracciani.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

l'area di cui al mappale 455, prospiciente il fabbricato, è **gravata da servitù** a favore dei mappali 497, 274 sub. 1, 274 sub. 701, 456, 460,500, 501, 502, 459, 504, 513, 511 e 514. Servitù costituita con atto in autentiche Notaio Antonio Reschigna di Milano del 20/10/1995 rep. n. 20141 e 26/10/1995 rep. nn. 20164/4110, trascritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 14/11/1995 con note nn. 95438/58022, 95439/58023, 95440/58024, 95441/58025 e 95442/58026.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*



4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca giudiziale attiva, derivante da decreto ingiuntivo, datata 31/10/2008 a firma del Tribunale di Milano al n. 32048 di repertorio, iscritta il 19/11/2008 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 176934/34630, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: €565.000,00.

Importo capitale: €410.496,34.

N.B.: si precisa che l'ipoteca in oggetto grava anche su altri beni, estranei alla presente procedura esecutiva.

ipoteca giudiziale attiva, derivante da sentenza di condanna, datata 15/05/2014 a firma del Tribunale di Monza al n. 1925 di repertorio, iscritta il 08/10/2014 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 88803/15389, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: €187.968,04.

Importo capitale: €129.804,38.

Costo di cancellazione di atti giudiziari di società non bancarie: 0,50% dell'importo iscritto = Euro 939,84, che viene detratto in fase di calcolo del valore di vendita giudiziaria dell'immobile.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da atto di precetto, datato 09/05/2016 al n. 24822 di repertorio, trascritto il 27/06/2016 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 73376/46348, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, derivante da **domanda giudiziale**, datato 18/05/2006 al n. 4206 di repertorio, trascritto il 31/05/2006 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 83407/43048, a favore del *** DATO OSCURATO *** e contro *** DATO OSCURATO ***.

Atto promosso dal *** DATO OSCURATO ***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 315,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 630,78
Millesimi condominiali:	vedi nota in Ulteriori avvertenze

Sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedi vincolo di servitù già indicato in precedenza.

Ulteriori avvertenze:

sulla base delle informazioni ricevute dall'Amministrazione condominiale pro tempore (visionabili nell'**Allegato "G"**), si precisa quanto segue:

- alla data del 30/03/2018, l'ammontare del debito della proprietà esecutata è pari ad Euro 1.719,68 complessivi;
- non è stata fornita alcuna informazione riguardo l'ammontare delle spese condominiali scadute ed insolte con riferimento a tutti i condomini morosi;



- opere di manutenzione straordinaria: nulla di recente realizzazione e nulla in previsione.

Precisazione riguardante i millesimi:

L'Amministrazione condominiale - come verificabile nell'**Allegato "G"** - li ha indicati e ribaditi in 1,0 (uno), mentre nell'atto di compravendita (**Allegato "D.4"**) essi vengono definiti in 166,66.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Prima di procedere con la storia dei passaggi di proprietà, si desidera premettere quanto segue:

- si evidenzia che, a pagina 3 dell'atto di compravendita del 12/02/2002 (**Allegato "D.4"**) mediante il quale la società esecutata è pervenuta in possesso della proprietà oggetto d'esame, viene specificato che alla porzione immobiliare de quo compete una quota di comproprietà pari a 4,23/100 (quattro virgola ventitré centesimi) sull'area nuda di accesso e parcheggio, distinta catastalmente con il mappale 455 del foglio 6 (categoria F/1, consistenza mq. 461, area urbana);
- la visura storica di tale area (**Allegato "D.5"**) non riporta alcun riferimento alla società esecutata, bensì indica - come proprietaria della quota di 423/10000 (corrispondente a 4,23/100) - la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Carnate, immediatamente adiacente alla stessa *** DATO OSCURATO ***. Si rimarca, inoltre, che la quota comproprietaria di 4,23/100 sulla consistenza totale del mappale 455 (mq. 2.102), sarebbe pari a mq. 89 e non mq. 461 come riportato nell'atto di compravendita succitato.

Pertanto, considerato che l'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in Conservatoria (**Allegato "D.2"**) non ha reperito traccia di possibili passaggi di proprietà relativi alla suddetta quota di area nuda tra le due società sopraccitate, si reputa opportuno un approfondimento della questione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Gessate, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/02/2002), con atto stipulato il 12/02/2002 a firma del Notaio Alberto Benincori di Vaprio d'Adda ai nn. 11521/3983 di repertorio, trascritto il 20/02/2002 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 21676/13352.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Milano, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/10/1991 e fino al 19/11/1996), con atto stipulato il 30/10/1991 a firma del Notaio Massimo Caspani di Como al n. 16505 di repertorio, trascritto il 14/11/1991 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 85560/62399.

Atto di compravendita riferito al terreno oggetto della successiva edificazione di cui è parte l'unità pignorata, identificato al NCT foglio 6, mappale 497 (ex 81).

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Gessate, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/11/1996 e fino al 02/08/1999), con atto stipulato il 19/11/1996 a firma del Notaio Antonio Reschigna di Milano al n. 21914 di repertorio, trascritto il 12/12/1996 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 94096/62325.

Società *** DATO OSCURATO ***, con sede in Gessate, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1999 e fino al 12/02/2002), con atto stipulato il 02/08/1999 a firma del Notaio Alberto Benincori di Vaprio d'Adda ai nn. 10373/3288 di repertorio, trascritto il 30/08/1999 all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Milano – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 86106/58970.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Copia in stralcio delle pratiche edilizie indicate vengono accluse alla presente relazione come segue:

- tutte le Concessioni Edilizie e l'Autorizzazione di Agibilità Edifici all'interno dell'**Allegato "F.1"**;
- D.I.A. del 2004 all'interno dell'**Allegato "F.2"**.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **31/94**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di costruzione di capannone industriale, presentata il 20/04/1994, rilasciata il 15/12/1994 con il n. 83/94 di protocollo.

Concessione Edilizia di Variante N. **18/95**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di variante alla costruzione di capannone industriale, presentata il 10/03/1995 con il n. 01627 di protocollo, rilasciata il 22/05/1995 con il n. 41/95 di protocollo.

Concessione Edilizia di Variante N. **62/95**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di modifica planivolumetrica, presentata il 04/08/1995 con il n. 05596 di protocollo, rilasciata il 13/10/1995 con il n. 70/95 di protocollo.

Concessione Edilizia di Variante N. **78/95**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di cessione del fabbricato "B" ad altra proprietà, presentata il 27/11/1995 con il n. 08390 di protocollo, rilasciata il 08/01/1996 con il n. 1/96 di protocollo.

Concessione Edilizia di Variante N. **51/96**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di modifica tavolati interni ed aperture, presentata il 05/08/1996 con il n. 05827 di protocollo, rilasciata il 18/09/1996 con il n. 48/96 di protocollo, **agibilità** del 10/06/1997 con il n. 13/97 di protocollo.

D.I.A. Denuncia di inizio Attività Edilizia N. **131/04**, intestata a *** DATO OSCURATO ***, per lavori di modifiche interne con demolizione e costruzione di tavolati, sostituzione della scala di collegamento tra piano terra e soppalco, sostituzione pareti mobili con divisori in muratura al piano soppalco, presentata il 02/12/2004 con il n. 16240 di protocollo.

Le modifiche di cui alla D.I.A. in oggetto hanno determinato anche un incremento della s.l.p. al piano soppalco, con la conseguente necessità di pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, versati alla Tesoreria Comunale con valuta 14/01/2005 dalla Società *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 22 del 23/06/2011.

L'immobile ricade in zona Ambiti delle Attività Economiche (Art. 26).

Norme tecniche di attuazione ed indici: Tessuto Industriale Produttivo (Art. 27 del P.d.R.).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' doveroso premettere che, relativamente all'irregolarità edilizia attinente alle tettoie con struttura metallica descritta nel prosieguo, si ritenga necessario anticipare e precisare come la probabile impossibilità di sanatoria indicata in via preliminare dall'Ufficio Tecnico comunale non impedisca in futuro di effettuare (a chi ne avesse l'interesse e presso il medesimo Ufficio) una verifica maggiormente approfondita finalizzata ad individuare, nel rispetto della normativa vigente, una eventuale opportunità di adeguamento (anche parziale) per tale struttura.

Peraltro, a seguito dell'esame preliminare effettuato dal tecnico del settore Edilizia Privata, in questa sede lo scrivente si limita a prevedere l'unica modalità di regolarizzazione palesata dal testo della mail di cui all'**Allegato "H"**, ovvero il ripristino dei luoghi allo stato regolarmente autorizzato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, al piano terreno, dei servizi igienici.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di una pratica edilizia a sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali della pratica edilizia: €2.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: relativamente brevi, presumibilmente.

N.B.: si ricorda che qualsiasi onere e/o costo qui indicato - oltre che puramente indicativo - è solamente presunto e, quindi, andrà verificato con il professionista incaricato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché questi possono variare sulla base di:

- aggiornamenti normativi al momento non prevedibili;
- una diversa previsione - da parte del professionista incaricato - in ordine alla propria remunerazione, atteso che, con l'abolizione delle tariffe minime professionali, la preventivazione in tal senso può presentare differenze anche sostanziali.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di tettoie con struttura metallica su gran parte dell'area scoperta esclusiva sul retro dell'edificio.

Normativa di riferimento: P.D.R. (Piano delle Regole) vigente.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- demolizione delle tettoie con struttura metallica attualmente presenti sul retro dell'edificio, trasporto e conferimento in discarica dei materiali smantellati (a corpo): €10.000,00;
- costi professionali attinenti alla sicurezza in ordine alle opere di smantellamento delle tettoie: €2.000,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: relativamente brevi, presumibilmente.

N.B.: si ricorda che qualsiasi onere e/o costo qui indicato - oltre che puramente indicativo - è solamente presunto e, quindi, andrà verificato con il professionista incaricato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché può variare sulla base di:

- aggiornamenti normativi al momento non prevedibili;
- una computazione analitica delle singole voci di spesa in questa sede non richiesta, in quanto non ascrivibile ad un incarico progettuale;
- una diversa previsione - da parte del professionista incaricato - in ordine alla propria remunerazione, atteso che, con l'abolizione delle tariffe minime professionali, la preventivazione in tal senso può presentare differenze anche sostanziali.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna, al piano terreno, dei servizi igienici;
- presenza di tettoie con struttura metallica su gran parte dell'area scoperta esclusiva sul retro dell'edificio (questo aspetto - allo stato - non risulta sanabile, quindi non farà parte della rettifica planimetrica).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica ed aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costi professionali per rettifica della planimetria: €750,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi, presumibilmente.

Si ricorda che qualsiasi onere e/o costo qui indicato - oltre che puramente indicativo - è solamente presunto e, quindi, andrà verificato con il professionista incaricato alla regolarizzazione dell'unità immobiliare, poiché questi possono variare sulla base di:

- aggiornamenti normativi al momento non prevedibili;
- una diversa previsione - da parte del professionista incaricato - in ordine alla propria remunerazione, atteso che, con l'abolizione delle tariffe minime professionali, la preventivazione in tal senso può presentare differenze anche sostanziali.

Si ricorda, altresì, che la rettifica della scheda andrà effettuata successivamente alla pratica edilizia in sanatoria.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza delle Dichiarazioni di Conformità.

Al riguardo, si evidenzia che l'Agibilità rilasciata nel 1997 (vedere **Allegato "F.1"**) è antecedente ai lavori eseguiti nell'unità pignorata nel 2004 (**Allegato "F.2"**), che hanno sicuramente interessato anche gli impianti. Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica accurata degli impianti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: non computabili.

La situazione generale riscontrata con semplice esame visivo in fase di sopralluogo potrebbe essere considerata regolare (con tutta la prudenza del caso), fermo restando il consiglio di verifiche maggiormente approfondite per quanto attiene a tutti gli impianti.

Si evidenzia che l'impianto elettrico – nonostante possa rientrare perlomeno nei minimi previsti dalla normativa vigente per via della presenza del quadro elettrico generale (provvisto dei necessari interruttori magnetotermici differenziali) – richiede certamente un'attenzione particolare per la presenza della tensione a 380V, atteso che - allo stato - non vi è alcuna certezza né per le sue modalità d'esecuzione, né per i materiali utilizzati.

BENI IN GESSATE VIA MONZA 99/17

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a GESSATE Via Monza 99/17A, della superficie commerciale di **375,34** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi della porzione di un lungo fabbricato (tipologia cosiddetta "a stecca"), ubicato in ambito periferico di Gessate, in un'area con destinazione industriale, organizzato in:

- ampio open space di circa 230 mq. netti con 2 ingressi (uno principale, dal passaggio comune sul fronte Est ed uno di servizio, sul fronte Ovest, verso l'area scoperta esclusiva posta sul retro dell'edificio). Altezza interna minima sottotrave: m. 6,60. Buona la luminosità naturale, grazie alla finestratura continua a nastro sita sul lato occidentale della costruzione (verso l'area esterna) ed ai due lucernari (di tipo continuo anch'essi) posti in copertura;
- zona uffici, organizzata su due piani, con ingresso principale sempre dal fronte Est e collegamento diretto con l'area del capannone stesso. Al suo interno sono ubicati i servizi igienici e lo spogliatoio. La zona uffici è servita anche da un impianto di riscaldamento autonomo.

Nonostante in fase di sopralluogo l'immobile si presentasse in disuso (o, perlomeno, non utilizzato da tempo), il suo stato di conservazione generale risulta essere più che accettabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 ed ha un'altezza interna complessiva all'intradosso dei tegoloni di copertura di m. 6,60.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 497 sub. 803 (catasto fabbricati), scheda MI0499205 del 03/06/2008, categoria D/7, consistenza non indicata, rendita 3.042,00 Euro, indirizzo catastale: Via Monza n. 99/17A, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***, proprietà per 1/1, derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2009, protocollo n. MI0212268 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18216.1/2009);



- Coerenze: a Nord capannone proprietà di terzi; ad Est passaggio comune di cui al mappale 455; a Sud capannone proprietà di terzi; ad Ovest proprietà di terzi di cui al mappale 347.

Nella sezione dedicata ai dati di classamento, la visura storica catastale non riporta alcuna informazione riguardo a Classe, Consistenza e Superficie Catastale.

L'intero edificio sviluppa 1 piano complessivo fuori terra (al suo interno, sono ricavati due piani per la zona uffici) . Immobile costruito nel 1996 e ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica, in un'area industriale; le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gorgonzola, Pessano con Bornago, Cambiagio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna in particolare.

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
vigili del fuoco	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
metropolitana	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
tangenziale	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe Energetica: relativamente all'unità immobiliare in esame, non è stata rilevata alcuna documentazione attinente. In ottemperanza a quanto previsto dal Decreto Regionale n. 6480 del 30.07.2015 - confermato con successivo provvedimento del 18/01/2016 - che sancisce "l'esclusione dall'obbligo di allegazione dell'APE per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive o concorsuali", il sottoscritto non ha provveduto a far redigere l'Attestato in oggetto da un professionista Certificatore. Tuttavia, qualora si profilasse tale necessità, si conferma fin d'ora la disponibilità a provvedere con la predisposizione del documento in questione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a nastro ed ante battenti realizzati in alluminio, con vetro singolo retinato e vetrocamera. Serramenti a nastro a servizio del capannone (lato Ovest e copertura) e degli uffici al primo piano (lato Est); serramenti ad ante battenti a servizio degli uffici al piano terreno. nella media 

infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato naturale. Porta d'ingresso agli uffici al piano terra del tipo di sicurezza, con pannellatura esterna rovinata da un principio d'incendio che, tuttavia, non ne ha pregiudicato la funzionalità. nella media 

manto di copertura: realizzato in lamiera grecata nella media 

pareti esterne: costruite in pannelli prefabbricati in cemento armato vibrato con coibentazione presente all'interno dei pannelli prefabbricati; il rivestimento è realizzato in prefinitura faccia a vista nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento con spolvero al quarzo. Pavimento dell'area operativa del capannone. al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in listoni di parquet galleggiante. Pavimento dei locali ad uso ufficio, sia la piano terra che al primo. al di sopra della media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di materiale ceramico. Pavimenti dei servizi igienici e dello spogliatoio. al di sopra della media 

plafoni: realizzati in tegoloni prefabbricati in cemento armato a vista. Plafoni nell'area operativa del capannone. nella media 

plafoni: realizzati in intonaco tinteggiato e controsoffittatura a pannelli. Area uffici: plafoni intonacati al piano terra, controsoffittatura al piano soprastante. al di sopra della media 

portone di ingresso: ante a libro e battente realizzato in ferro verniciato. Ambedue ad apertura/chiusura manuale. nella media 

protezioni infissi esterni: inferriate realizzate in ferro verniciato. Presenti nelle finestre dell'area uffici e servizi al piano terreno. al di sopra della media 



rivestimento interno: posto in servizi igienici realizzato in piastrelle di materiale ceramico

al di sopra della media



scale: interna con rivestimento in pedate in legno massello. Scala d'uso esclusivo, che collega il piano terreno con quello soprastante della zona uffici.

al di sopra della media



Degli Impianti:

antifurto: a radars; conformità: non rilevabile

nella media



antincendio: tipologia non conosciuta; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è buona; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni, al riguardo, così come la proprietà eseguita. Pertanto, la conformità è solamente presunta, per via della presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**).

ascensore: impianto non presente



carroponte: impianto non presente nell'unità pignorata.



citofonico: audio; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni, al riguardo, così come la proprietà eseguita. Pertanto, la conformità è solamente presunta, per via della presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**).

nella media



condizionamento: autonomo, con alimentazione elettrica, con diffusori split; conformità: non rilevabile. La proprietà eseguita non ha fornito informazioni riguardo la Dichiarazione di Conformità. Si precisa che l'immobile pignorato si presenta come se fosse inutilizzato da tempo, quindi il suo attuale funzionamento è solamente presunto.

nella media



Elettrico (parti comuni): sottotraccia, la tensione è di 220V-380V; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni, al riguardo, così come la proprietà eseguita. Pertanto, la conformità è solamente presunta, per via della presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**).

nella media



elettrico: sottotraccia e con canaline a vista, la tensione è di 220V-380V; conformità: non rilevabile. La proprietà eseguita non ha fornito informazioni, al riguardo. Pertanto, nonostante la presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**) che presuppone la conformità dell'impianto de quo, si ricorda che

nella media



l'immobile è stato oggetto di modifiche interne (anche al suddetto impianto) nel 2004, in ordine alla cui regolarità non è stato reperito alcun documento specifico.

fognatura: separata, con recapito in collettore o rete comunale; conformità: conforme. L'Amministrazione condominiale pro tempore non ha fornito informazioni, al riguardo. Pertanto, la conformità è solamente presunta, per via della presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**).

nella media 

gas: con alimentazione a metano; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha fornito informazioni, al riguardo. Pertanto, nonostante la presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**) che presuppone la conformità dell'impianto de quo, si ricorda che l'immobile è stato oggetto di modifiche interne (anche al suddetto impianto) nel 2004, in ordine alla cui regolarità non è stato reperito alcun documento specifico.

nella media 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in materiale non indagato; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha fornito informazioni, al riguardo. Pertanto, nonostante la presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**) che presuppone la conformità dell'impianto de quo, si ricorda che l'immobile è stato oggetto di modifiche interne (anche al suddetto impianto) nel 2004, in ordine alla cui regolarità non è stato reperito alcun documento specifico.

nella media 

montacarichi: impianto non presente nell'unità pignorata



telefonico: sottotraccia; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha fornito informazioni, al riguardo. Pertanto, nonostante la presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data 10/06/1997 (**Allegato "F.1"**) che presuppone la conformità dell'impianto de quo, si ricorda che l'immobile è stato oggetto di modifiche interne (anche al suddetto impianto) nel 2004, in ordine alla cui regolarità non è stato reperito alcun documento specifico.

nella media 

termico: autonomo con alimentazione in metano; i diffusori sono fancoil; conformità: non rilevabile. La proprietà esecutata non ha fornito informazioni, al riguardo. Pertanto, nonostante la presenza dell'Autorizzazione di Agibilità Edifici rilasciata dal Comune di Gessate in data

nella media 



10/06/1997 (**Allegato "F.1"**) che presuppone la conformità dell'impianto de quo, si ricorda che l'immobile è stato oggetto di modifiche interne (anche al suddetto impianto) nel 2004, in ordine alla cui regolarità non è stato reperito alcun documento specifico. Si precisa che l'impianto è a servizio della sola zona uffici e servizi e non dell'area operativa del capannone. La caldaia murale a gas è ubicata al primo piano della zona uffici. La proprietà esecutata ha affermato che la sua funzione può essere integrata anche dall'impianto di condizionamento, tramite pompa di calore. Assenza della presa di aerazione in continuo nel locale in cui è sita la caldaia.

Delle Strutture:

copertura: piana, non praticabile, costruita in tegoloni prefabbricati in c.a. di tipo ecologico e lamiera grecata. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

fondazioni: plinti isolati (presumibilmente), costruiti in cemento armato. Trattandosi di opera strutturale non visibile, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente presunto.

nella media 

scale interne: a rampe parallele, realizzate in ferro e legno; il servoscala è assente. Scala d'uso esclusivo, di collegamento tra i piani terreno e primo della zona uffici.

al di sopra della media 

solai: in laterocemento, presumibilmente. Solaio nella zona uffici. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

strutture verticali: costruite in cemento armato precompresso vibrato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

travi: costruite in cemento armato precompresso vibrato. Trattandosi di opera strutturale, si precisa che il giudizio relativo alle condizioni è solamente desunto dal semplice esame visivo.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Art. 44 comma a), b) – Capannone (compresa porzione ad uffici)	Mq. 362,72	100%	Mq. 362,72
Art. 44 comma c) – Area esterna d'uso esclusivo	Mq. 126,20	10%	Mq. 12,62
Totale			Mq. 375,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: produttiva.

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio.

Zona: Gessate - Periferia.

Tipologia: capannoni ristrutturati.

Periodo: 1 – 2017.

Valore di mercato minimo (€/mq): €800,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €1.000,00/mq.

Valori relativi all'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio)

Periodo: 2 – 2017.

Zona: Gessate/Centro urbano.

Tipologia: capannoni tipici.

Valore di mercato minimo (€/mq): €700,00/mq.

Valore di mercato massimo (€/mq): €900,00/mq.

Superficie di riferimento: lorda.

Tipo di destinazione: produttiva.

Stato conservativo: normale.

Sulla base delle condizioni dell'immobile pignorato verificate in fase di sopralluogo, vengono considerati i valori medi tra quelli forniti da:

OSMI Borsa Immobiliare = €900,00 al mq.;

Agenzia delle Entrate = €800,00 al mq.

Media ponderale tra i suddetti valori = $\frac{€(900,00 + 800,00)}{2} = \mathbf{€850,00 \text{ al mq.}}$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: Mq. 375,34 x €850,00 = **€319.039,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€319.039,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 319.039,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene che l'aspetto più idoneo e concreto a determinare la quantità di moneta per la quale un bene immobile possa essere equamente acquisito/ceduto sia quello riferito al valore di mercato.

Ovviamente, la scelta di tale criterio comporta - per il tecnico preposto - sia la conoscenza dei prezzi di compravendita (ottenibile attraverso l'indagine e l'analisi dei prezzi di beni similari compravenduti sul medesimo territorio e/o su piazze correlate), sia il calcolo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di indagine (a meno che si tratti di box, i quali - per consuetudine - sono stimati a corpo). Inoltre, si precisa che il valore di mercato può comportare un incremento o una diminuzione (anche fino al 30%) dei prezzi base di compravendita, in relazione allo stato di conservazione del bene, alla sua localizzazione, tipologia, etc..

Relativamente al calcolo della superficie commerciale, lo scrivente si è conformato a quanto definito nella pubblicazione della Commissione Provinciale degli Usi di Milano per immobili urbani, edita dalla OSMI Borsa Immobiliare di Milano (Azienda Speciale della Camera di Commercio di Milano), nel quale essa viene così determinata in relazione agli USI TECNICI NELLA COMPRAVENDITA DEI CAPANNONI:



1. Art. 44 comma a), b): unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni ed al 50 % nel caso opposto;
2. Art. 44 comma c): area scoperta di pertinenza calcolata nella misura del 10%.

Le fonti di informazione consultate sono:

- Catasto di Gessate - Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) - Listino 2° semestre 2017;
- osservatori del mercato immobiliare: OSMI Borsa Immobiliare di Milano – Listino 1° semestre 2017 (al momento della stesura della relazione non è ancora disponibile il 2°).

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	Mq. 375,34	Mq. 0,00	€319.039,00	€319.039,00
				€319.039,00	€319.039,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: negativo.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€303.789,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€15.189,45**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 939,84**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 630,78**

Riduzione per arrotondamento: **€ 28,93**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€287.000,00**



ALLEGATI

- A. elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni.
- B. descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze.
- C. documentazione fotografica.
- D. allegati riferiti all'identificazione del bene, ovvero:
 - D.1 atto di pignoramento e nota di trascrizione;
 - D.2 documentazione ipotecaria;
 - D.3 documentazione catastale;
 - D.4 titolo di provenienza;
 - D.5 visura storica catastale dell'area nuda di cui al foglio 6, mappale 455.
- E. rilievo dello stato di fatto e calcolo della superficie commerciale.
- F. allegati riferiti alla regolarità edilizia ed urbanistica, ovvero:
 - F.1 stralcio della Concessione iniziale, successive Varianti e Agibilità;
 - F.2 stralcio della D.I.A. del 2004.
- G. situazione debitoria nei confronti del condominio, nonché informazioni generali su quest'ultimo.
- H. parere preliminare dell'Ufficio Edilizia Privata in ordine alle tettoie irregolari.
- I. documentazione fornita dall'Agenzia delle Entrate in ordine a contratti di locazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

data 13/04/2018

il tecnico incaricato
DOTT. ARCH. RICCARDO INNOCENTE





Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono 026460877 - 3334326037
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

quo compete una quota di comproprietà pari a 4,23/100 (quattro virgola ventitré centesimi) sull'area nuda di accesso e parcheggio, distinta catastalmente con il mappale 455 del foglio 6 (categoria F/1, consistenza mq. 461, area urbana);

- la visura storica di tale area (**Allegato "D.5"**) non riporta alcun riferimento alla società esecutata, bensì indica - come proprietaria della quota di 423/10000 (corrispondente a 4,23/100) - la società [REDACTED] con sede in Carnate, immediatamente adiacente alla stessa [REDACTED]. Si, rimarca, inoltre, che la quota comproprietaria di 4,23/100 sulla consistenza totale del mappale 455 (mq. 2.102), sarebbe pari a mq. 89 e non mq. 461 come riportato nell'atto di compravendita succitato.

Pertanto, considerato che l'ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto in Conservatoria (**Allegato "D.2"**) non ha reperito traccia di possibili passaggi di proprietà relativi alla suddetta quota di area nuda tra le due società sopraccitate, si reputa opportuno un approfondimento della questione."

conferma che l'assenza di ulteriori evidenze documentali in grado di dirimere tale situazione, non consentono al sottoscritto di circostanziare alcunché riguardo la titolarità di tale quota comproprietaria.

Tuttavia, su richiesta del Delegato alla vendita Avv. Gianluca Paracciani, si ritiene opportuno puntualizzare e ricordare che la porzione sopraccitata – non risultando citata in alcun modo né



Riccardo Innocente Architetto

Via Vochieri n° 15, 20161 Milano, telefono 026460877 - 3334326037
Email: innocente.arch@libero.it - PEC: innocente.6736@oamilano.it

all'interno del primo pignoramento (riferito al sub. 2) né all'interno del secondo pignoramento in rettifica (riferito al sub. 803) – non risulta ricompresa nel lotto oggetto di vendita delegata stimato con la relazione del 13/04/2018, come del resto si può chiaramente evincere da:

- ❖ la descrizione e composizione del lotto medesimo come riportato nel **Capitolo 1 – Identificazione dei Beni Immobili Oggetto di Vendita** (pagina 2 del succitato documento);
- ❖ la descrizione e composizione del lotto medesimo, come riportato nuovamente alle pagine 8 e 9 del succitato documento;
- ❖ i calcoli riferiti alla consistenza commerciale del lotto, come riportato a pagina 13 del succitato documento.

Milano, 23 Luglio 2019

L'Esperto Dott. Arch. Riccardo Innocente

NNCRCR57H23F205Q/120
5100000850704.Y4Xrg0o6
1UmTpgRBRhjOITOHxio=

Firmato digitalmente da
NNCRCR57H23F205Q/1205100000850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio=
ND: c=IT, o=Non Dichiarato,
cn=NNCRCR57H23F205Q/1205100000850704.Y4Xrg0o61UmTpgRBRhjOITOHxio=, email=innocente.arch@libero.it, dnQualifier=2016148002A2118,
serialNumber=NNCRCR57H23F205Q, sn=INNOCENTE,
givenName=RICCARDO
Data: 2019.07.23 17:33:28 +02'00'

