

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Fallimento Iniziative Valle Padana Srl in Liquidazione

R.G. 455/2019

Giudice Delegato dr. Francesco Pipicelli

Curatore dott.ssa Monica Carnio

**PERIZIA DI STIMA DEL 50% DELLA SOCIETA'
EMMEGIFIN SRL**

Perito:
dott.ssa Maddalena Dal Moro
Largo Richini 2/a
20122 - Milano
dalmoro@stmdm.com

La sottoscritta, Maddalena Dal Moro, nata a Portogruaro (Venezia), l'8 dicembre 1967, domiciliata in Milano, Largo Richini 2/a, iscritta al Registro dei Revisori Contabili e all'Albo dei Dottori Commercialisti di Milano, è stata nominata dal Curatore del Fallimento Iniziative Valle Padane Srl in Liquidazione (in seguito "Fallimento IVP" o la "Società Fallita"), dott.ssa Monica Carnio, perito estimatore della Procedura conferendo alla stessa l'incarico di valutare la partecipazione detenuta nella società Emmegifin Srl individuando così il prezzo di vendita da indicare nel bando d'asta per l'espletamento della gara competitiva ex art. 107 L.F.

* * *

INDICE

1. Premessa

1.1 Oggetto e finalità dell'incarico

1.2 I contratti di locazione

1.2.1 Il contratto di locazione con Italsempione Spa

1.2.2 Il contratto di locazione con Plurima Spa

1.3 Informazioni e documenti utilizzati

1.4 Metodologie di valutazione

2. Determinazione del valore della Partecipazione EMMEGIFIN

3. Valori rettificati del patrimonio netto

4. La verifica reddituale

5. Conclusioni

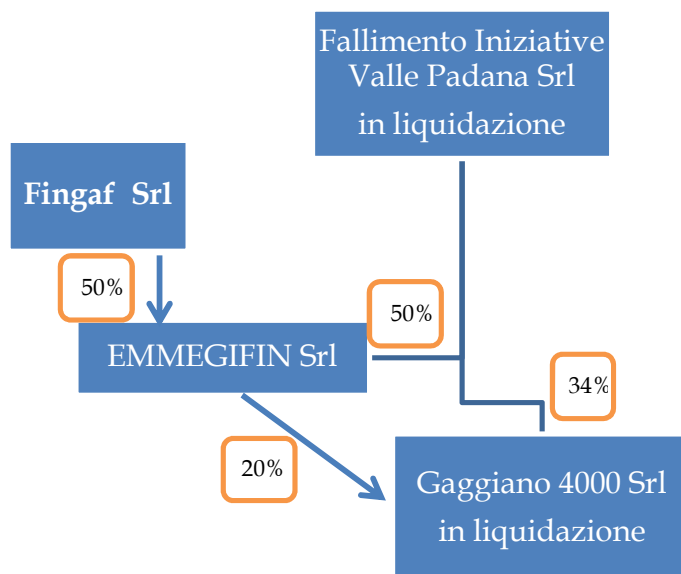
1. PREMESSA

Una breve premessa è necessaria non solo per inquadrare il perimetro della partecipazione oggetto di valutazione, ma per disegnare il contesto da cui trarranno argomentazione le conclusioni alle quali si perverrà nella sua valorizzazione.

1.1. Oggetto e finalità dell'incarico

L'incarico ha per scopo la valutazione della partecipazione detenuta dalla Società Fallita nella società EMMEGIFIN Srl pari al 50% del suo capitale sociale che ammonta a complessivi Euro 50.000,00=; il residuo 50% è detenuto dalla società Fingaf Srl interamente posseduta da Massimo Guido Mazzi che, per Statuto, ha un diritto di prelazione nell'acquisto delle quote sociali (all. 1).

La società EMMEGIFIN a sua volta detiene il 20% della società Gaggiano 4000 Srl in liquidazione che rientra nel gruppo di società partecipate dalla stessa fallita Iniziative Valle Padana Srl che ne detiene infatti il 34% del capitale sociale. Si riporta un breve schema di riepilogo:



EMMEGIFIN è stata costituita il 03.09.2003, ha la sede in Milano via Paolo da Cannobio n. 9 e svolge l'attività immobiliare meglio descritta in seguito.

La società è gestita da un consiglio di amministrazione del quale fanno parte:

- Massimo Guido Mazzi, presidente
- FINGAF SRL, consigliere
- Mazzi Paolo, consigliere

L'ultimo bilancio approvato è quello chiuso al 31.12.2020 e risulta avere attivi per Euro 2,34 milioni, debiti per Euro 2,089 milioni ed un patrimonio netto di Euro 201.338=, di cui utile dell'esercizio 2020 pari a Euro 71.935= e utili degli esercizi precedenti pari a Euro 69.401=.

Come si è detto in precedenza, l'attività svolta dalla società è riconducibile all'attività svolta tipicamente da una società immobiliare che gestisce i beni di proprietà; più precisamente si tratta dei seguenti beni immobili:

1. un capannone con annessa area di pertinenza posti nel comune di Cisliano (MI) via per Abbiategrasso 1, avente una superficie di 8.661 mq; l'immobile è locato a due società.
2. due unità immobiliari ad uso commerciale di 316 mq, che si trovano all'interno del centro commerciale in Pontenure (PC), via Montale 9, attualmente sfitte.

Si segnala sin d'ora che le società non predispongono i bilanci consolidati di "gruppo". La valutazione è stata condotta quindi sulla base dei bilanci di esercizio della rispettiva società, come sarà illustrato nelle pagine che seguono.

1.2. I contratti di locazione

1.2.1. Il contratto di locazione con Italsempione Spa

Il 06 marzo 2018 con contratto registrato a Milano 5 il 12.03.2018 al n. 2520, serie 3T, Emmegifin ha sottoscritto un contratto di locazione commerciale con la società Italsempione SpA, con sede legale in Domodossola (VB), Piazza Matteotti n. 15 (c.f. 00235300035) (all. 2). Il contratto è stato in parte modificato con accordo del 29.10.2018 registrato a Milano 5 al n. 3997 Serie 9.

Il contratto di locazione ha per oggetto una porzione dell'immobile sito in comune di Cisliano, Via Abbiategrasso n. 1, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cisliano al foglio 9, particella 261, sub. 701, cat. D8 di circa 4.500 mq oltre le aree cortilizie di pertinenza. Dal contratto è esclusa la porzione di uffici posta al piano primo dell'immobile che rimane a disposizione del Locatore e con facoltà per il Conduttore di richiederne la disponibilità a fronte di un incremento del canone su base annua di € 20.000,00. Ad oggi non risulta che l'opzione sia stata esercitata.

Il contratto di locazione decorre dal 01 maggio 2018 e termina al 30.11.2024. Alla scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente di ulteriori sei anni alle medesime condizioni, salvo la disdetta da inviare a Emmegifin almeno sei mesi prima rispetto alla data prevista per il rilascio dell'immobile. E' importante inoltre sottolineare che, in deroga a quanto sopra, Emmegifin ha concesso a Italsempione la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in essere, anche in assenza di gravi motivi, in qualsiasi momento a partire dal 18° (diciottesimo) mese di locazione con un preavviso di almeno sei mesi dal recesso. Quindi alla data odierna, Italsempione può già avvalersi della clausola di recesso anticipato anche in assenza di gravi motivi.

Il canone annuo di locazione a regime (dal 1° dicembre 2019) è stato fissato in € 160.000,00 oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 40.000,00 oltre Iva ciascuna e suscettibile di rivalutazione ISTAT.

Le spese per la gestione del Condominio sono poste a carico del Conduttore e ripartite per millesimi. Così come sono a carico di Italsempione le spese di manutenzione ordinaria, mentre le manutenzioni straordinarie sono integralmente a carico di Emmegifin.

1.2.2. Il contratto di locazione con Plurima Spa

Il 12 giugno 2019 con contratto registrato a Milano il 02.07.2019 al n. 6455, serie 3T, Emmegifin ha sottoscritto un contratto di locazione commerciale con la società Plurima SpA, con sede legale in Milano (Mi), Piazza Santo Stefano n. 6 (c.f. 01698960547) (**all. 3**).

Il contratto di locazione ha per oggetto una porzione dell'immobile sito in comune di Cisliano, Via Abbiategrasso n. 1, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Cisliano al foglio 9, particella 261, sub. 701, cat. D8 di circa 4.500 mq oltre l'area cortilizia di pertinenza.

Il contratto di locazione decorre dal 01 settembre 2019 e termina al 30.08.2025. Alla scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente di ulteriori sei anni alle medesime condizioni, salvo la disdetta da inviare a Emmegifin almeno sei mesi prima rispetto alla data prevista per il rilascio dell'immobile.

Il canone annuo di locazione è stato fissato in € 160.000,00, oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 40.000,00 oltre Iva ciascuna e suscettibile di rivalutazione ISTAT.

Le spese per la gestione del Condominio sono poste a carico del Conduttore e ripartite per millesimi. Così come sono a carico di Italsempione le spese di manutenzione ordinaria, mentre le manutenzioni straordinarie sono integralmente a carico di Emmegifin.

1.3. Informazioni e documenti utilizzati

Nello svolgimento del presente incarico sono stati esaminati i seguenti documenti e le seguenti informazioni:

- Perizie immobili redatte dalla società Duff & Phelps;
- Bilanci della società 2018, 2019, 2020;
- Situazioni contabili al 31.03.2019, 31.12.2020, 30.09.2021;
- Cash flow mesi di aprile, maggio e settembre, ottobre e novembre 2021;
- Visure Camerali;
- Statuto della società Emmegifin Srl;
- Contratti di locazione degli immobili;
- Bilancio 31.12.2020 della società Gaggiano 4000 Srl in liquidazione;
- Perizia dell'immobile di proprietà della Gaggiano 4000 Srl in liquidazione redatta dal geom. Carlo Pagani;
- Informazioni raccolte dalla Curatela.

Il complesso della documentazione e delle informazioni fornite è stato ritenuto sufficiente per la presente valutazione. Essendo a disposizione i dati contabili preconsuntivi aggiornati al **30.09.2021** la valutazione è effettuata prendendo quest'ultima quale data di riferimento.

1.4. Metodologie di valutazione

La dottrina economico-aziendale ha sviluppato diverse metodologie di valutazione del capitale economico di impresa che, mantenendo le caratteristiche di oggettività della valutazione, privilegiano in misura diversa gli aspetti patrimoniali, reddituali o finanziari dell'azienda.

L'individuazione del criterio più idoneo deve essere operata, di volta in volta, a seconda delle specificità dell'oggetto di valutazione.

Di seguito si riepilogano i criteri e le metodologie che risultano più accreditate, in particolare:

- A.** metodo patrimoniale semplice e complesso;
- B.** metodo reddituale/finanziario;

- C. metodo misto;
- D. metodo comparativo di mercato.

A. Il metodo patrimoniale semplice consente di determinare il valore economico dell'impresa (W) a partire dal suo patrimonio netto rettificato (K), ottenuto esprimendo a valori correnti, con riferimento all'epoca a cui la valutazione si riferisce, i soli elementi attivi e passivi desunti dal bilancio; con tale metodo, all'attivo vengono valorizzati solo i beni materiali, oltre ai crediti ed alle disponibilità liquide.

L'espressione delle poste attive a valori correnti può avvenire secondo diverse metodologie, in particolare adottando il parametro del "valore di realizzo", ovvero del "valore di sostituzione".

Mentre il primo appare più indicato per la valutazione delle attività circolanti (tipicamente magazzino e crediti), il secondo è più comunemente utilizzato, in quanto più appropriato, per la valutazione delle immobilizzazioni materiali.

Il criterio del valore di realizzo, quindi, viene comunemente utilizzato per determinare il valore corrente dei beni suscettibili di autonomo realizzo, come ad esempio i crediti. E' il caso di precisare che essendo questi ultimi già determinati con il medesimo criterio anche ai fini della redazione del bilancio, la loro valutazione comporta esclusivamente il controllo della loro corretta esposizione contabile, che deve tenere conto dell'effettiva esigibilità.

Per quanto concerne le partecipazioni, esistono diversi criteri per esprimerne il valore corrente.

Nel caso di partecipazioni di controllo, il metodo più corretto risulterebbe essere quello della valutazione autonoma del capitale economico della partecipazione.

Per le partecipazioni non di controllo, la dottrina aziendalistica ritiene sufficiente, laddove non vi sia un riferimento di mercato riguardo al valore corrente, che la valutazione possa essere effettuata considerando il valore del patrimonio netto contabile.

Per le poste del passivo (debiti) valgono le considerazioni illustrate a proposito dei crediti. Infatti, anche in questo caso, l'esposizione dei debiti in bilancio se correttamente effettuata dovrebbe coincidere con il futuro esborso (valore nominale ed eventuali interessi), e quindi con il valore di estinzione.

Il metodo patrimoniale semplice si esprime con la formula

$$W = K.$$

Tale metodo viene particolarmente utilizzato nei casi in cui il valore dell'impresa possa essere espresso come somma del valore di più componenti dotate di specifica individualità. E' il caso, ad esempio, delle holding pure e delle società immobiliari.

Il metodo patrimoniale semplice diviene un metodo patrimoniale complesso quando, nel calcolo del valore economico dell'impresa (W) oltre a considerare il valore del patrimonio netto rettificato (K), preso a riferimento nel metodo patrimoniale semplice, si considerano anche i valori attribuiti ai beni immateriali (o *intangibile assets*) non espressi direttamente dal bilancio (I), quali, ad esempio, i valori dei marchi, dei brevetti, delle licenze, delle concessioni, di conoscenze tecnologiche, di masse di valori amministrati, ecc.

Pertanto, secondo il metodo patrimoniale complesso, il valore economico dell'impresa sarà pari a

$$W = K' = K + I$$

Come si è detto questi metodi sono indicati per aziende ad alta intensità di capitale (es. immobiliari) e con redditività modesta rispetto al capitale investito. Non è considerato un metodo adeguato nel caso di aziende con una ridotta componente patrimoniale che evidenzia una redditività significativa, in quanto non consente di cogliere appieno la componente legata ai risultati reddituali che può essere sinteticamente riferita all'avviamento.

B. Il metodo reddituale e finanziario, si basa sull'attualizzazione di flussi di reddito o di cassa futuri e parte dal presupposto che un'azienda vale per quanto reddito o flusso di cassa è in grado di produrre. La componente patrimoniale non è presa in considerazione. L'applicazione del metodo di attualizzazione dei flussi di cassa è il metodo preferito nella prassi anglosassone e nel mercato dei capitali. Con i metodi reddituali/finanziari la valutazione viene sviluppata considerando i risultati futuri attesi, frutto di stime e piani che potrebbero realizzarsi solo in parte.

C. I metodi misti consentono la determinazione di un risultato finale che possa mediare tra i due metodi innanzi citati, cercando un equilibrio tra il metodo patrimoniale, rettificato dal reddituale. Con questi metodi, da un lato si tiene conto della componente patrimoniale, dall'altro non viene ignorata la capacità reddituale della società.

D. Le valutazioni comparative comportano l'applicazione, a grandezze aziendali rilevanti, di moltiplicatori (o multipli) ricavati da negoziazioni comparabili o comunque relative a quote di capitale di società confrontabili. Rappresentano stime finalizzate all'individuazione di un probabile valore di mercato dell'azienda o della società oggetto di esame. L'applicabilità di tale metodo passa attraverso l'individuazione di aziende o società realmente analoghe a quella oggetto della valutazione, sia per attività svolta, dimensioni, ma anche per contesto economico in cui opera.

Nel caso di specie si è ritenuto opportuno adottare il metodo misto, mediante il quale si valorizzano contemporaneamente gli elementi oggettivi propri del metodo patrimoniale e le attese reddituali che costituiscono una componente essenziale del valore del capitale economico. Quindi in aggiunta al capitale netto rettificato sarà evidenziato il valore di un avviamento espressivo della capacità dell'azienda di produrre un sovra-reddito, cioè un reddito superiore a quello corrispondente alla normale remunerazione del capitale investito.

Infine, ai fini della valutazione della partecipazione, si è data lettura di quanto riportato nello statuto sociale (**all. 1**) che più dettagliatamente prevede:

Art.8) Il socio che intenda alienare per atto tra vivi a qualunque titolo, oneroso o gratuito, in tutto o in parte la propria quota o il proprio diritto di opzione è tenuto ad offrirli in prelazione agli altri soci. Il diritto di prelazione spetta a ciascuno dei soci in proporzione alle rispettive partecipazioni al capitale sociale. Ove taluno dei soci rinunci in tutto o in parte al diritto di prelazione, detto diritto viene attribuito agli altri soci che intendano esercitarlo e ciò in via fra loro proporzionale.

La proposta di alienazione deve essere comunicata a ciascuno dei soci mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento contenente le condizioni dell'offerta: specificando l'acquirente, l'eventuale prezzo e l'ammontare della quota che si intende trasferire. Il diritto di prelazione si esercita mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedire entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra.

Pertanto, nell'ambito della liquidazione coattiva della quota, il Curatore è tenuto, alla luce di quanto previsto dallo statuto e dal combinato nel combinato disposto dell'art. 106, comma 2 l.f. e art. 2471 c.c., stante l'assenza di impedimenti o vincoli al trasferimento delle quote espropriate, ad acquisire la perizia e dare impulso alla vendita competitiva obbligatoria secondo le previsioni dell'art. 107 l.fall. All'esito di tale esperimento, dovrà comunicare al

socio Fingaf il nominativo dell'aggiudicatario affinché, nei 30 giorni successivi, possa esercitare il diritto di prelazione statutariamente riservatogli.

In ipotesi di asta conclusasi senza aggiudicazione, Fingaf avrà comunque il diritto di prelazione nell'acquisto della quota al prezzo d'asta fissato dal Curatore.

Quanto descritto non comporta una vera limitazione alla circolazione della quota e dunque non influisce nella determinazione del suo valore, oggetto della presente stima¹.

2. Determinazione del valore della Partecipazione EMMEGIFIN SRL

Seguendo lo schema descritto nel paragrafo precedente, la valutazione è stata effettuata in primo luogo attraverso l'analisi delle poste costituenti il patrimonio di Emmegifin alla data del 30 settembre 2021 (**all. 4**), riesprimendo le stesse a valori correnti aggiornati.

Di seguito si illustrano i criteri di valutazione e le conseguenti stime, effettuate per ogni singola categoria di attività e passività risultanti dalla situazione patrimoniale alla data del 30 settembre 2021 trasmessa dal presidente del CdA Massimo Guido Mazzi.

La situazione patrimoniale della società al 30.09.2021 è sintetizzata di seguito:

¹ Comunque, anche in presenza impedimenti o vincoli al trasferimento della quota espropriata, in assenza di accordo tra curatore e società, la vendita avverrebbe all'incanto sulla base della perizia che tenga conto del valore attribuito ai beni aziendali.

STATO PATRIMONIALE	valore contabile 30.09.2021
ATTIVITA'	
Immobilizzazioni immateriali	8.942
Immobilizzazioni materiali	1.898.464
Immobilizzazioni finanziarie	10.634
Crediti verso imprese collegate	191.209
Crediti verso clienti	50.685
Crediti Tributari	2.962
Crediti per imposte anticipate	15.841
Disponibilità liquide	79.142
TOTALE ATTIVO	2.257.879
Capitale sociale	50.000
Riserva legale	10.000
Utili (Perdite) a nuovo	141.338
Utile dell'esercizio	117.785
TOTALE NETTO	319.123
PASSIVITA'	
Debiti verso altri Finanziatori	17.400
Debiti verso fornitori	15.941
Debiti verso imprese controllanti	1.699.928
Debiti Tributari	148.383
Ratei passivi	57.104
TOTALE PASSIVO	2.257.879

i) Immobilizzazioni immateriali

La voce è riferibile alle spese di costituzione e modifiche societarie sostenute negli anni sin dalla costituzione della società ed il cui valore contabile, di Euro 8.942=, è stato totalmente azzerato in quanto si tratta di un bene privo di un reale contenuto patrimoniale e non suscettibile di produrre alcuna autonoma redditività futura.

ii) Immobilizzazioni materiali

Come si è detto nelle premesse gli immobili di proprietà sono rappresentati da:

1. Capannone con annessa area di pertinenza situato nella periferia ovest del comune di Cislano (MI), in via Abbiategrasso 1, all'interno di una zona industriale. Ha una superficie complessiva di 8.661 mq. i qui dati catastali sono riportati qui di seguito: foglio 9, part. 261, sub. 701.

L'immobile ha un valore contabile pari ad Euro 1.634.111 ed attualmente è locato a due società Italsempione Spa e Plurima Spa (ciascuna per circa metà porzione dell'immobile come meglio descritto nei paragrafi che precedono).

I beni sono stati oggetto di valutazione nel settembre del 2018 dalla società Duff&Phelps (**all. 5**) che ha attribuito loro un valore di Euro 3.040.000 sulla base del rendimento atteso (metodo *discount cash flow*) considerando il canone di locazione annuo percepito a regime di Euro 300 mila. Esso esprime, qualora il valore corrente dell'immobile fosse pari a 3.040.000, un rendimento pari a circa il 10% lordo. Rendimento che risulta in linea con l'andamento del mercato immobiliare commerciale in Italia che si attesta intorno all'11% fino ad arrivare, in alcune zone molto strategiche, al 15%.

Anche sulla base delle più recenti quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risalenti al primo semestre del 2021, la valutazione del compendio immobiliare resa da Duff&Phelps è da considerarsi ancora rappresentativa del valore di mercato dello stesso. Infatti, il valore Euro/mq che se ne ricava ($3.040.000\text{€}/8661\text{mq}=351\text{ €mq}$) è in linea con le quotazioni pubblicate che oscillano tra i 350 e i 450 Euro (**all. 6**).

La scrivente ha inoltre appreso dal Presidente del CdA della necessità di eseguire alcune manutenzioni straordinarie all'immobile che interessano parti delle falde del tetto, danneggiate dalla grandine, e zone di accesso alla zona della ribalta del carico e scarico merci, dove il manto stradale deve essere riasfaltato. Per l'esecuzione di queste opere si stima una spesa complessiva in Euro 70.000 circa.

Si segnala inoltre che la copertura del tetto è composta in lastre di cemento e amianto sul cui stato di conservazione è stata resa una perizia dallo studio di consulenza Sangalli (**all. 7**) che lo ha giudicato "scadente" prevedendo l'esecuzione di una bonifica entro 3 anni:

Si è provveduto ad effettuare una valutazione dello stato di conservazione della copertura con due diversi metodi di calcolo (che si allegano).

Il giudizio dello stato di conservazione della copertura risulta essere **SCADENTE** e l'Indice di Degrado pari a **26**.

È pertanto prevista l'esecuzione della bonifica entro 3 anni.

Una precedente perizia redatta dallo stesso Studio Sangalli era pervenuta al medesimo risultato ed, alla scadenza del triennio, non è stato obbligatorio intervenire sulla struttura ma solo verificarne lo stato di conservazione che è risultato essere rimasto invariato. Il perito certificatore, dr. Sangalli, aveva infatti riferito alla scrivente che alla scadenza del triennio, considerato che non si è in presenza di una stato di

manutenzione "pessimo", non è obbligatorio l'intervento ma è necessario eseguire le verifiche alle scadenze periodiche indicate, al fine di monitorare lo stato di degrado del tetto.

I relativi costi di bonifica erano stato stimati nel febbraio del 2020 dalla società Ecotek Bonifiche Srl (**all. 8**) che aveva indicato in Euro 500.000 circa il costo dell'intervento.

Ai fini che qui interessano, considerato che sull'immobile, medio tempore, sarà comunque necessario intervenire, si ritiene di abbattere forfettariamente il valore del compendio immobiliare rettificandolo in diminuzione di Euro 500.000,00 per tener conto delle manutenzioni straordinarie da svolgere.

2. N. 2 unità immobiliari poste in un edificio situato in un contesto a destinazione sia residenziale che commerciale/logistico appena fuori dal centro di Pontenure (Piacenza). I dati catastali sono i seguenti: Catasto fabbricati di Piacenza, foglio 18, map. 8618 sub 17 e sub 39.

Complessivamente le unità misurano 316 mq e sono poste al piano terra ed al piano interrato in via Montale 9. L'immobile che ha anche l'accesso al piano interrato era locato ad una banca mentre l'altro ha una destinazione ad uso ufficio; hanno un valore contabile pari a Euro 264.284, attualmente sono sfitte e sono state valutate da Duff&Phelps (perizia resa il 30.09.2018) complessivamente in Euro 470.000, di cui Euro 144.000 l'ufficio ed Euro 330.000 l'ex banca. La valutazione è stata eseguita sulla base della comparazione con i prezzi di mercato di immobili liberi ed assumendo un prezzo medio di 1.500 Euro/mq (**all. 9**).

Tale valorizzazione, sulla base delle più recenti quotazioni immobiliari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, risalenti al primo semestre del 2021, è da considerarsi ancora rappresentativo del valore di mercato, indicato, infatti, tra i 1.100 e i 1.650 Euro/mq (**all. 10**).

La scrivente ritiene però, più prudentemente e considerata anche la mancata capacità dell'immobile di generare reddito, di rettificare la stima assumendo il minore valore espresso oggi dal mercato (1.100,00 €/mq). Quindi complessivamente la valutazione è ridotta a Euro 347.000,00.

Il valore complessivo espresso in bilancio deve essere abbattuto al fine di tenere conto della fiscalità latente da calcolarsi sul maggior valore stimato considerando un'aliquota pari al 27,90% (24%ires+3,9%irap).

Alternativamente si potrebbe pensare, applicando la normativa prevista in tema di rivalutazione dei beni dal D.L. 104/2020, di abbattere il loro valore attuale dell'imposta sostitutiva del 3% (da calcolarsi sull'intero valore rivalutato). L'effetto fiscale ai fini del calcolo della plusvalenza produce però i suoi effetti solo se la vendita è realizzata successivamente al 4° anno; ciò comporterebbe assumere che i beni non saranno venduti per i futuri 4 anni, ipotesi questa alla quale non si ritiene possibile vincolarsi non potendo limitare la circolazione dei beni immobili sociali.

Il loro valore quindi viene abbattuto della fiscalità latente ordinariamente calcolata.

La società infine è inoltre proprietaria di alcune strumentazioni elettroniche di scarso valore che vengono quindi azzerate ai fini che qui interessano.

iii) Immobilizzazioni finanziarie

La società EMMEGIFIN detiene una partecipazione nella società Gaggiano 4000 Srl in liquidazione pari al 20% del capitale sociale. E' iscritta al valore contabile di Euro 10.634 a fronte di un patrimonio netto, al 31.12.2020, **negativo** per Euro 433.130=.

Tale risultato negativo deriva sostanzialmente dalla svalutazione che ha subito la voce "Rimanenze". Esse sono riconducibili ad un terreno sito nel comune di Mozzate il cui Piano Regolatore, approvato nel mese di dicembre del 2018 e pubblicato nel febbraio del 2019, ha radicalmente cambiato la sua destinazione urbanistica comportando una notevole riduzione della capacità edificatoria e quindi del valore del terreno che si riduce da Euro 650.000 a Euro 229.550, con una variazione negativa di Euro 420.000 circa. Tale valorizzazione è stata espressa dal geom. Carlo Pagani, incaricato di provvedere alla descrizione e valutazione del terreno.

La partecipata Gaggiano 4000 Srl in liquidazione non è divenuta nel frattempo titolare di altri attivi di significativo valore tali da compensare la predetta svalutazione; conseguentemente il valore della partecipazione deve essere azzerata nel bilancio di EMMEGIFIN.

iv) Crediti verso società collegate

Il credito pari a Euro 191.209 è vantato nei confronti della stessa Gaggiano 4000 Srl che, alla luce di quanto si è detto nel paragrafo che precede, non sarà in grado di soddisfare integralmente i crediti per i finanziamenti ricevuti dai suoi soci che ammontano complessivamente a Euro 662.000 circa.

A fronte di un attivo stimato di Euro 229.500, i creditori della società Gaggiano 4000, ammontanti ad Euro 674.000, potrebbero essere soddisfatti per circa il 34% del loro valore nominale. Prudenzialmente la scrivente ritiene di abbatterlo di un 10% per tener in debito conto ulteriori costi² oggi non indicati nel bilancio ma che, verosimilmente, potrebbero manifestarsi riducendo l'attivo destinato al soddisfacimento dei creditori.

In considerazione di quanto precede dunque il valore del credito verso la società GAGGIANO 4000 viene rettificato in Euro 46.000 arrotondati per eccesso (Euro $191.209 \times 24\% = 45.890$).

v) Crediti verso clienti

I crediti verso clienti sono riferiti ai canoni di locazione da incassare in relazione ai contratti di affitto sottoscritti con Italsempione Spa e Plurima Spa. Non si effettua alcuna svalutazione in considerazione della regolarità dei precedenti pagamenti da parte degli affittuari.

vi) Crediti tributari e per imposte anticipate

Si tratta di acconti Ires ed Irap versati nell'esercizio precedente mantenuti per il loro valore nominale e a crediti per imposte anticipate che prudenzialmente si azzerano.

vii) Disponibilità liquide

Trattasi delle somme depositate sul conto corrente bancario aperto presso Banca Sella per Euro 77.900,40 e nelle casse sociali per Euro 1.152,00.

La scrivente ha esaminato le movimentazioni intervenute sul conto corrente bancario nel mese di ottobre e novembre e ha preso nota dei pagamenti eseguiti a favore della controllante Fingaf per € 50.000 (che riducono il debito nei suoi confronti di cui si dirà nel seguito) e il pagamento dell'erario c/Iva del 3° trimestre 2021 pari a € 16.120,00 .

² Costi di liquidazione, sanzioni o interessi sulle voci di debito, minor realizzo di attivo;

Il saldo del c/c bancario al 30.11.2021 è paria a Euro 48.261=.

viii) Debiti verso altri finanziatori

La voce si riferisce ai debiti verso terzi che vengono mantenuti per l'intero ammontare senza alcun incremento per interessi in quanto trattasi di debiti infruttiferi.

ix) Debiti verso fornitori

Trattasi di debiti verso diversi fornitori in corso di pagamento mantenuti per il valore contabile.

x) Debiti verso imprese controllanti

I debiti verso imprese controllanti ammontanti, al 30.09.2021 ad Euro 1.699.928,68, vengono rettificati in Euro 1.648.928 per effetto del rimborso della rata alla fine del mese di novembre scorso di Euro 50.000=.

Trattandosi di un debito infruttifero di interessi nessuna ulteriore rettifica viene apportata.

xi) Debiti Tributari

I debiti tributari sono così formati:

Debiti Tributari	
Saldo Ires	6.698
Saldo Irap	5.554
Debito Imu	97.319
Debito Tasi	1.278
Erario c. Iva	16.120
Erario c.to rit. Irpef /Ires prof. coll.	1.306
Debiti per rateizzazione Iva	20.107
	148.382

Il debito per Imu e Tasi si riferisce ad annualità scadute e per le quali non sono più pendenti i termini per avvalersi della procedura di ravvedimento operoso; conseguentemente il saldo deve essere incrementato delle sanzioni nella misura piena del 30%.

Si prende nota del pagamento del debito Iva del 3° trimestre 2021 di Euro 16.120 intervenuto nei termini di legge al 16.11.2021.

Il debito tributario complessivo è rettificato quindi in Euro 163.879, arrotondati per eccesso.

xii) *Ratei passivi*

I risconti passivi sono stati valutati al valore contabile pari ad € 57.104=.

3. Valori rettificati del patrimonio netto

I valori rettificati sono quindi espressi dalla Tabella che segue:

STATO PATRIMONIALE	valore contabile 31.12.2020	valore contabile 30.09.2021	valore rettificato	Plus/Minus latenti
ATTIVITA'				
B) Immobilizzazioni				
I) Immobilizzazioni immateriali				
7) Altre ...	10.025	8.942	0	0
II) Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni e fabbricati	1.923.968	1.898.464	2.817.000	918.536
III) Immobilizzazioni finanziarie				
1) Partecipazioni in:				
a) imprese controllate	10.634	10.634	0	0
2) Crediti				
b) verso imprese collegate				
- entro 12 mesi	190.009	191.209	46.000	0
C) Attivo circolante				
II) Crediti				
1) Verso clienti				
- entro 12 mesi	49.082	50.685	50.685	0
4-bis) crediti tributari;				
- entro 12 mesi	8.318	2.962	2.962	0
4-ter) imposte anticipate;				
- entro 12 mesi	15.345	15.841	0	0
IV) Disponibilità liquide				
1) Depositi bancari e postali	128.934	77.990	48.261	0
3) Denaro e valori in cassa	1.941	1.152	1.152	0
TOTALE ATTIVO	2.340.923	2.257.880	2.966.060	918.536
PASSIVITA'				
D) Debiti				
V) Debiti verso altri finanziatori				
1) Entro 12 mesi	17.400	17.400	17.400	0
VII) Debiti verso fornitori				
1) Entro 12 mesi	15.941	15.941	15.941	0
IX) Debiti verso imprese controllate				
1) Entro 12 mesi	1.699.929	1.649.929	1.649.929	0
XII) Debiti tributari				
1) Entro 12 mesi	148.383	163.879	163.879	0
E) Ratei e risconti				
	57.104	57.104	57.104	0
TOTALE PASSIVO		1.938.757	1.904.254	0,00

La fiscalità latente è calcolata prudenzialmente solo sui plusvalori del patrimonio immobiliare:

Saldo plusvalenze latenti da situazione contabile	918.535,99
Aliquota tassazione latente	27,90%
Tassazione latente	256.271,54

Conseguentemente, il patrimonio netto rettificato è pari a Euro 805.535,19 ed è così composto:

DETERMINAZIONE DEL CAPITALE NETTO RETTIFICATO (K)	
Capitale netto a valori di mercato	1.061.806,73
Tassazione latente	256.271,54
Capitale netto rettificato (K)	805.535,19

ATTIVO	
Immobilizzazioni materiali	2.817.000
Crediti verso società collegate	46.000
Crediti verso clienti	50.685
Crediti tributari e per imposte anticipate	2.962
Disponibilità liquida	49.413
Totale Attivo	2.966.060
PASSIVO	
Debiti verso altri finanziatori	17.400
Debiti verso fornitori	15.941
Debiti verso imprese controllanti	1.649.929
Debiti tributari	163.879
Ratei passivi	57.104
Totale Passivo	1.904.254
<i>Patrimonio netto rettificato pre-imposte</i>	1.061.807
Tassazione latente	- 256.272
Capitale netto rettificato (K)	805.535

A fronte di un valore delle immobilizzazioni materiali pari a Euro 2.817.000, la posizione finanziaria netta (PFN) attualmente è pari a Euro - 1.755.193:

Attività finanziarie	149.060
Passività finanziarie -	1.904.254
PFN -	1.755.193

4. La verifica reddituale

Una volta determinato il valore corrente degli elementi patrimoniali costituenti l'azienda è stata svolta un'analisi reddituale, allo scopo di verificare la capacità dell'azienda di produrre reddito fornendo così informazioni circa l'esistenza e la quantificazione di un avviamento o di un disavviamento (badwill).

Qualora vi sia la possibilità di determinare con affidabile approssimazione la misura dei risultati di reddito attesi per un congruo numero di esercizi, la formula normalmente applicata è la seguente:

$$W = K + \sum_{t=1}^n (R_t - iK) (1+i')^{-t}$$

dove:

- K = capitale netto rettificato;
- R_t = reddito medio atteso di ciascun periodo;
- n = numero di anni in cui si realizzeranno i redditi futuri;
- i = tasso di interesse "normale" di rendimento del capitale investito;
- i' = tasso di attualizzazione del sovrareddito o sottoreddito.

Di seguito vengono specificati i valori "K", "R", "i" ed "i".

Valutazione di "K". Il capitale rettificato che è stato preso in considerazione per la verifica reddituale è costituito dai valori già commentati nel capitolo precedente.

Stima di "R"

Il perito ha determinato i risultati prospettici dei prossimi 4 anni, fino alla scadenza dei contratti di locazione degli immobili considerando solo i canoni d'affitto pattuiti. Sono stati assunti i redditi realizzati nel 2019 e nel 2020 eseguendo una proiezione di quello che potrebbe essere il reddito del 2021. Si è calcolato quindi un reddito medio atteso lordo di Euro 89.000 e netto di Euro 64.169,00.

Stima di i

Il tasso d'interesse normale i da applicarsi al capitale netto rettificato, deve esprimere una misura di rendimento giudicata soddisfacente, tenuto conto del rendimento medio del settore in cui l'azienda opera.

Tale tasso si ottiene generalmente dai seguenti elementi:

1. il rendimento di investimenti privi di rischio (quali ad esempio i titoli di Stato a media scadenza);
2. il premio per il rischio.
3. β levered di settore.

Nel caso in esame si stimano i seguenti valori:

$$i = 0,28\% + 1,03\% = 1,31\%$$

Stima di i'

Nella formula del metodo misto patrimoniale reddituale, il tasso di i' viene applicato per attualizzare i sovraredditi espressi nella formula $(R - iK)$.

Tale tasso deve esprimere il puro trascorrere del tempo.

Sulla base delle considerazioni esposte, si è assunto quale tasso di riferimento per l'attualizzazione dei redditi futuri il tasso di rendimento dei Titoli di Stato a medio termine 0,28%.

Da tale operazione sono emersi dei sovraredditi di periodo che, attualizzati al tasso i' e sommati, hanno condotto alla determinazione di un avviamento pari complessivamente a Euro 53.600,38.

Variabile	Valore
R	64.169,00
i	1,31%
K	805.535,19
n	4
i'	0,28%
a | n, i'	3,4781

GOODWILL/BADWILL

(R - i K)	53.600,38
------------------	------------------

La presente valutazione è condizionata alla sussistenza dei contratti di locazione e, nell'ipotesi in cui essi fossero risolti, il valore dell'azienda dovrebbe essere quantomeno ridotto del valore dell'avviamento.

Il valore complessivo dell'azienda, sulla base di quanto sopra esposto, viene pertanto determinato in misura pari ad Euro 991.960,66 (di cui Euro 805.535,9 relativo al capitale rettificato K + Euro 53.600,38 relativo all'avviamento).

Da cui consegue che quindi il valore della quota detenuta dal Fallimento Iniziative Valle Padana, pari al 50% del capitale, è stimato in Euro 495.980.

In considerazione che la vendita della quota di Emmegifin Srl avviene in sede concorsuale, la scrivente ritiene di tener conto di questo aspetto ai fini della sua valutazione finale applicando una riduzione forfettaria del 20% e arrotondando il suo valore ad euro 400.000,00= (quattrocentomilaeuro).

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto estimatore, in base ai metodi di valutazione ai quali si è ispirato nell'espletamento del presente incarico, dei valori e dei parametri sopra illustrati e tenuto conto delle ipotesi e limitazioni evidenziate, determina il valore della partecipazione sopra descritta di proprietà della società Iniziative Valle Padane Srl in Fallimento al 30.11.2021 in Euro 400.000= (quattrocentomila/00).

Tale valore potrà rappresentare il prezzo base da assumere nella procedura competitiva di vendita che il Curatore si appresta a indire.

Milano, lì 31 dicembre 2021

Il perito

dr.ssa Maddalena Dal Moro



Allegati:

1. Statuto sociale
2. Contratto di locazione con Italsempione Spa
3. Il contratto di locazione con Plurima Spa
4. Situazione patrimoniale ed economica alla data del 30.09.2021

5. Perizia redatta dalla società Duff&Phelps relativa all'immobile di Cisliano
6. Quotazioni aggiornate comune di Cisliano
7. Perizia studio Sangalli sulla copertura dell'immobile a Cisliano
8. Stima bonifiche da Ecotek Bonifiche Srl
9. Perizia redatta dalla società Duff&Phelps relativa all'immobile di Pontenure
10. Quotazioni aggiornate comune di Pontenure.

La presente relazione di stima si compone di n. 11 fogli, numerati da pag. 1 a pag. 22, e n. 10 allegati.

Repertorio 40042

Raccolta 11795

COSTITUZIONE della "EMMEGIFIN S.R.L."

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatre, il giorno dieci del mese di settembre.

In Milano nel mio studio in Via Victor Hugo n.1.

Innanzi a me Dottor Santa Picciolo, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono presenti:

- "FINGAF S.R.L.", iscritta nel Registro delle Imprese di Milano col numero di iscrizione e codice fiscale 03827540968 ed al REA col numero 1704924, con sede legale in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Leonardo da Vinci n. 143, col capitale sociale di Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zerozero) versato, in quest'atto rappresentata dall'Amministratore Unico, legale rappresentante, signor:

- MAZZI **GUIDO**, nato a Milano il 27 febbraio 1964 residente in Trezzano sul Naviglio (MI) E. Fermi n. 51, imprenditore, munito di tutti i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione della società in forza del vigente statuto sociale;

- "INIZIATIVE VALLE PADANA S.R.L.", brevemente "I.V.P. S.R.L.", iscritta nel Registro delle Imprese di Milano col codice fiscale e numero di iscrizione 01078900337 ed al REA col numero 1413529, con sede legale in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Leonardo da Vinci n. 143, col capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zerozero),

in quest'atto rappresentata dal Consigliere di Amministrazione, legale rappresentante, signor:

- MAZZI **GIANLUCA**, nato a Milano il 21 maggio 1980 residente in Trezzano sul Naviglio (MI) Via Papa Giovanni XXIII n. 31, studente, munito degli occorrenti poteri in forza di delibera consiliare in data 13 giugno 2003, che per estratto autentico trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto a mio rogito in data 21 luglio 2003 n.39923/11723 di repertorio.

Detti comparenti, cittadini italiani, come essi dichiarano, della cui identità personale io Notaio sono certo, avendo i requisiti di legge, rinunziano, d'accordo fra loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per quest'atto.

In virtù del quale, le società "INIZIATIVE VALLE PADANA S.R.L.", brevemente "I.V.P. S.R.L." e "FINGAF S.R.L.", come sopra rappresentate dichiarano di costituire la società:

"EMMEGIFIN S.R.L."

con sede in Milano, Piazza Fontana n. 1

avente per oggetto:

- L'attività nel settore immobiliare mediante l'acquisto, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione, il frazionamento e la vendita di immobili.

- La locazione e l'affitto di beni immobili, di aziende commerciali ed industriali, sia italiane che estere.
- La gestione e l'amministrazione di beni immobili in conto proprio e altrui.
- L'attività di gestione e conduzione di pubblici esercizi.

La società, al fine di realizzare l'oggetto sociale potrà effettuare, sia in Italia che all'estero, in via non prevalente ed esclusivamente complementare all'attività di cui sopra, e comunque non nei confronti del pubblico, le operazioni di seguito elencate:

- compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari ed immobiliari, finanziarie e di credito connesse all'oggetto sociale;
- assumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società costituite o costituenti, aventi oggetto analogo o affine o complementare al proprio;
- acquisire beni mediante la stipulazione di contratti di leasing (locazione finanziaria) e la stipulazione di contratti di cessione di crediti;
- dare garanzie anche reali, anche per obbligazioni contratte da terzi, ivi comprese società controllate e collegate.

Il tutto con tassativa esclusione di tutte le attività previste e disciplinate dalla Legge 2 gennaio 1991 n.1, di ogni attività professionale protetta dalla Legge 23 novembre 1939 n.1815, nonché le attività disciplinate dalle normative vigenti in materia bancaria e di raccolta di risparmio tra il pubblico.

Il capitale sociale è di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero) e viene sottoscritto come segue:

- dalla "FINGAF S.R.L." per una quota di nominali Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero),
- "INIZIATIVE VALLE PADANA S.R.L.", brevemente "I.V.P. S.R.L." per una quota di nominali Euro 25.000,00 (venticinquemila virgola zerozero).

I tre decimi 3/10 (tre decimi) del capitale sociale pari a Euro 15.000,00 (quindicimila virgola zerozero) sono stati versati come per legge, presso il Credito Artigiano - Agenzia n.10 di Milano, come risulta dalla ricevuta in data 5 settembre 2003, che in originale qui si allega sotto la lettera "A".

I restanti 7/10 (sette decimi) saranno versati all'infranominato Organo Amministrativo, a sua richiesta.

Amministratore Unico in carica fino a revoca o dimissioni, viene nominato il comparente signor MAZZI GIANLUCA, il quale viene investito dei poteri di ordinaria amministrazione di cui all'art. 19) dello statuto sociale.

Il primo esercizio si chiuderà al 31 dicembre 2003.

La durata della società è fissata fino al 31 dicembre 2050, salvo proroga.

La società è retta dallo Statuto, che a quest'atto si allega sotto la lettera "B".

Viene autorizzato il signor Mazzi Gianluca, ad introdurre nel presente atto e nell'allegato Statuto, le eventuali modifiche richieste per l'iscrizione nel Registro delle Imprese.

Tutte le spese del presente atto e relative, ammontanti a circa Euro 2.950,00 (duemilanovecentocinquanta virgola zerozero) sono a carico della società.

Il presente atto, scritto con sistema elettronico da persona di mia fiducia, è stato da me letto, unitamente all'allegato statuto, ai componenti che lo hanno approvato, omessa la lettura dell'allegato "A".

Occupa di due fogli di carta, quattro intere facciate e parte della presente quinta.

F.to **Guido Mazzi**

" **Gianluca Mazzi**

" **Santa Picciolo Notaio**

Allegato "B" al n. 11795 di Raccolta

S T A T U T O

DENOMINAZIONE - OGGETTO - SEDE - DURATA

Art.1) E' costituita una società a responsabilità limitata con la denominazione

"EMMEGIFIN S.R.L."

Art.2) La società ha per oggetto:

- L'attività nel settore immobiliare mediante l'acquisto, la permuta, la costruzione, la ristrutturazione, il frazionamento e la vendita di immobili.

- La locazione e l'affitto di beni immobili, di aziende commerciali ed industriali, sia italiane che estere.

- La gestione e l'amministrazione di beni immobili in conto proprio e altrui.

- L'attività di gestione e conduzione di pubblici esercizi.

La società, al fine di realizzare l'oggetto sociale potrà effettuare, sia in Italia che all'estero, in via non prevalente ed esclusivamente complementare all'attività di cui sopra, e comunque non nei confronti del pubblico, le operazioni di seguito elencate:

- compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari ed immobiliari, finanziarie e di credito connesse all'oggetto sociale;

- assumere, sia direttamente che indirettamente, interessenze e partecipazioni in altre società costituite o costituende, aventi oggetto analogo o affine o complementare al proprio;

- acquisire beni mediante la stipulazione di contratti di leasing (locazione finanziaria) e la stipulazione di contratti di cessione di crediti;

- dare garanzie anche reali, anche per obbligazioni contratte da terzi, ivi comprese società controllate e collegate.

Il tutto con tassativa esclusione di tutte le attività previste e disciplinate dalla Legge 2 gennaio 1991 n.1, di ogni attività professionale protetta dalla Legge 23 novembre 1939 n.1815, nonché le atti-

vità disciplinate dalle normative vigenti in materia bancaria e di raccolta di risparmio tra il pubblico.

Art.3) La società ha sede in Milano, Piazza Fontana n.1.

L'organo amministrativo ha facoltà di istituire, sia in Italia che all'Estero, filiali, uffici, depositi, agenzie e rappresentanze che non abbiano natura di sede secondaria e di sopprimerle.

Art.4) Il domicilio dei soci per quel che concerne i loro rapporti con la società è quello risultante dal libro dei soci. Art.5) La società avrà durata fino al 31 (trentuno) dicembre 2050 a partire dalla data di redazione dell'atto costitutivo, salvo ulteriore proroga o anticipato scioglimento.

CAPITALE SOCIALE

Art.6) Il capitale sociale è fissato in Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zerozero) diviso in quote ai sensi dell'art.2474 del C.C..

Art.7) I versamenti sulle quote sono richiesti dall'Organo Amministrativo nei termini e nei modi che reputa convenienti. A carico dei soci in ritardo nei versamenti decorre l'interesse annuo in ragione del tasso legale, fermo il disposto dell'art. 2477 del codice civile. La società potrà assumere dai soci versamenti che, in relazione al titolo, potranno avere natura di conferimenti in conto capitale o di finanziamenti. Tali versamenti, in espressa deroga all'articolo 1815 del codice civile, saranno improduttivi di interessi, salva diversa pattuizione al momento dell'erogazione.

Fatta salva diversa pattuizione, i finanziamenti comporteranno l'obbligo della società alla restituzione. I finanziamenti con diritto di restituzione della somma versata potranno effettuarsi a favore della società nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Art.8) Il socio che intenda alienare per atto tra vivi a qualunque titolo, oneroso o gratuito, in tutto o in parte la propria quota o il proprio diritto di opzione è tenuto ad offrirli in prelazione agli altri soci. Il diritto di prelazione spetta a ciascuno dei soci in proporzione alle rispettive partecipazioni al capitale sociale. Ove taluno dei soci rinunci in tutto o in parte al diritto di prelazione, detto diritto viene attribuito agli altri soci che intendano esercitarlo e ciò in via fra loro proporzionale.

La proposta di alienazione deve essere comunicata a ciascuno dei soci mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento contenente le condizioni dell'offerta: specificando l'acquirente, l'eventuale prezzo e l'ammontare della quota che si intende trasferire. Il diritto di prelazione si esercita mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento da spedire entro trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione di cui sopra.

Non si possono costituire diritti reali di garanzia o di godimento sulle quote senza il consenso di tutti i soci.

ASSEMBLEE DEI SOCI

Art.9) L'Assemblea rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità di legge ed al presente statuto, obbligano tutti i soci.

L'Assemblea è ordinaria o straordinaria ai sensi di legge. Essa può essere convocata anche fuori della sede sociale in Italia o all'estero purché in uno dei Paesi dell'Unione Europea.

Ove particolari esigenze lo richiedono l'Assemblea per l'approvazione del Bilancio potrà convocarsi entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Art.10) Ogni socio ha un voto per ogni Euro di quota.

Art.11) Le convocazioni delle assemblee sono fatte a cura dell'Amministratore con lettera raccomandata, Telefax o messaggio di posta elettronica, inviati ai soci almeno otto giorni prima dell'adunanza rispettivamente al domicilio o ai recapiti convenzionali risultanti dal libro soci o comunque comunicati alla società da ciascun socio, cui incombe l'obbligo di provvedere tempestivamente alle eventuali relative variazioni.

Sono tuttavia valide le assemblee anche non convocate come sopra, qualora vi sia rappresentato l'intero capitale sociale e vi assistano gli amministratori in carica e, se nominati tutti i sindaci effettivi.

Art.12) Possono intervenire all'Assemblea tutti coloro che risultino iscritti nel libro soci.

Art.13) Ogni socio che abbia diritto di intervenire all'Assemblea può farsi rappresentare per delega scritta da altra persona ai sensi di legge.

La procura deve contenere l'indicazione del giorno di convocazione, il luogo di convocazione, l'ordine del giorno ed i dati anagrafici del rappresentante.

Spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di partecipazione anche per delega, sono fatti salvi i limiti di cui all'art.2372 C.C.

Art.14) L'assemblea regolarmente costituita rappresenta l'universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità della legge e del presente statuto, obbligano tutti i soci ancorché non intervenuti astenuti o dissenzienti.

Art.15) L'Assemblea sarà presieduta dall'Amministratore Unico o da persona designata dagli intervenuti.

Il Presidente dell'Assemblea sarà assistito da un segretario anche non socio nominato dall'Assemblea la quale sceglie, se del caso, anche due scrutatori.

Le deliberazioni constatacono da verbale firmato dal presidente, dal segretario e, se nominati, dagli scrutatori.

Nei casi di Legge e quando il Presidente lo crede opportuno il processo verbale è redatto da un Notaio scelto dal Presidente.

Art.16) L'Assemblea, sia di natura ordinaria che di natura straordinaria, si costituisce nei modi previsti dall'Art. 2368 e seguenti del Codice civile.

L'assemblea ordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino, in proprio e per delega, la maggioranza assoluta del capitale.

L'assemblea straordinaria delibera con il voto favorevole di tanti soci che rappresentino, in proprio e per delega, almeno il 67% del capitale sociale.

AMMINISTRAZIONE E RAPPRESENTANZA

Art.17) La società è amministrata da un Amministratore Unico o da un Consiglio di Amministrazione, composto da tre a cinque membri, secondo quanto stabilirà di volta in volta l'assemblea dei soci. L'assemblea che provvede alla nomina dell'organo amministrativo ne determina la composizione, la durata in carica e stabilisce il numero dei componenti. Gli amministratori durano in carica fino a tre anni, salvo revoca da parte dell'assemblea ordinaria per giusta causa e sono rieleggibili.

L'organo amministrativo può essere costituito anche da non soci.

Art.18) Il consiglio di amministrazione è convocato dal Presidente o da altro amministratore, mediante lettera raccomandata A.R., telegramma, telefax o messaggio di posta elettronica da spedirsi almeno otto giorni prima dell'adunanza a ciascun amministratore e, se nominati, a ciascun sindaco effettivo; nei casi di urgenza anche con telegramma da spedirsi almeno un giorno prima.

Nell'avviso di convocazione dovrà essere indicato il motivo della riunione, il luogo e la data della stessa. Il Consiglio si reputa tuttavia validamente convocato, anche senza le formalità di cui sopra, qualora siano presenti tutti gli amministratori e i sindaci effettivi.

Ciascuno degli amministratori può richiedere al Presidente di provvedere alla convocazione del Consiglio di Amministrazione.

Art.19) All'Amministratore unico ed al Consiglio di amministrazione si intendono conferiti tutti i poteri per il compimento degli atti di ordinaria amministrazione, con facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti opportuni per il conseguimento dell'oggetto sociale.

Per gli atti di straordinaria amministrazione per i quali è necessario la previa autorizzazione della assemblea ordinaria.

Art.20) Il Consiglio di amministrazione, quando non vi abbia provveduto direttamente l'assemblea in sede di nomina dello stesso, provvede ad eleggere tra i suoi membri un presidente ed eventualmente un vice presidente che sostituisca il presidente nei casi di assenza o impedimento, nonché un segretario anche estraneo.

Il Presidente ed il vice presidente durano in carica per la durata del loro mandato di amministratori.

Il consiglio, nei limiti di quanto previsto dall'articolo 2381 del Codice Civile, può inoltre:

- a) delegare parte delle proprie attribuzioni e dei propri poteri, compreso l'uso della firma sociale, ad uno o più tra i suoi membri, con la qualifica di amministratori delegati, o ad un comitato esecutivo;
- b) conferire speciali incarichi e speciali funzioni d'ordine tecnico-amministrativo ad uno o più dei suoi membri, come pure potrà avvalersi della loro consulenza.

In tale caso il consiglio di amministrazione potrà deliberare speciali compensi e particolari remunerazioni, sia all'atto del conferimento dell'incarico, che successivamente, sentito il parere del Collegio Sindacale (se nominato).

Art.21) All'amministrazione unico ed al presidente del consiglio di amministrazione spetta la rappresentanza della società, con facoltà di promuovere azioni ed istanze giudiziarie ed amministrative per ogni grado di giurisdizione ed anche per i giudizi di revocazione e cassazione e di nominare a tal fine avvocati e procuratori alle liti.

Art.22) Il consiglio si riunisce sia presso la sede sociale o anche fuori dalla sede sociale in Italia e delibera validamente col voto favorevole della maggioranza assoluta dei membri presenti.

Il consiglio di Amministrazione può riunirsi anche in video-conferenza ed in tele-conferenza, con l'ausilio delle relative tecnologie, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati e sia loro consentito seguire la discussione e intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti affrontati; verificandosi questi requisiti, il Consiglio di Amministrazione si considera tenuto nel luogo in cui si trova il Presidente e dove pure deve trovarsi il Segretario della riunione, onde consentire la stesura e la sottoscrizione del verbale sul relativo libro.

Art.23) All'amministratore unico ed al presidente del consiglio d'amministrazione spettano il rimborso delle spese sostenute per ragioni del loro ufficio ed un eventuale compenso stabilito annualmente dell'assemblea dei soci.

COLLEGIO SINDACALE

Art.24) Qualora si verificano le condizioni previste dall'art. 2488 del c.c. o quando l'Assemblea dei soci lo ritenga opportuno, viene nominato un Collegio Sindacale composto da tre Sindaci Effettivi e due supplenti funzionanti ai sensi di legge.

BILANCIO ED UTILI

Art.25) Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno. Alla chiusura dell'esercizio l'organo amministrativo provvede alla compilazione del bilancio di esercizio con l'osservanza delle disposizioni stabilite dal Codice civile.

Quando particolari esigenze lo richiedano, secondo l'equo apprezzamento che di esse faccia l'organo amministrativo, l'assemblea ordinaria per l'approvazione del bilancio può essere convocata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio sociale.

Gli utili netti, risultanti dal bilancio approvato dall'assemblea, sono destinati per una somma non inferiore al 5% (cinque per cento) alla formazione della riserva legale.

I rimanenti utili netti sono distribuiti secondo quanto deliberato dall'assemblea ordinaria dei soci.

Il pagamento degli utili è eseguito presso la cassa designata dall'Organo amministrativo, nel termine che sarà annualmente fissato dall'organo amministrativo stesso, e in ogni caso entro trenta giorni dalla delibera dell'assemblea.

Gli utili non riscossi entro il termine del quinto anno successivo a quello in cui divennero esigibili, si prescrivono a favore della società.

LIQUIDAZIONE

Art.26) Addivenendosi in qualunque tempo e per qualsiasi causa allo scioglimento della società, l'Assemblea determinerà le modalità della liquidazione e nominerà uno o più liquidatori indicandone i poteri.

DISPOSIZIONE GENERALI

Art.27) Ogni eventuale controversia tra le parti sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Milano. Per tutto quanto non previsto dal presente statuto si fa riferimento al Codice Civile ed alle leggi speciali in materia.

Per allegato:

F.to **Guido Mazzi**

" **Gianluca Mazzi**

" **Santa Picciolo Notaio**

COPIA SU SUPPORTO INFORMATICO CONFORME ALL' ORIGINALE DEL DOCUMENTO E DEGLI ALLEGATI SU SUPPORTO CARTACEO, AI SENSI DELL' ARTICOLO 20 COMMA 3 DEL D.P.R. N. 445/2000.

IMPOSTA DI BOLLO ASSOLTA IN MODO VIRTUALE TRAMITE LA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO (Autorizzazione Ministeriale n. 3/4774/2000 del 19 luglio 2000).

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata la società EMMEGIFIN S.R.L. con sede legale in Milano Via San Paolo, 1 - Capitale Sociale Euro 50.000,00 i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04055890968 – REA 1722271, nella persona del Presidente del Consiglio d' Amministrazione Massimo Mazzi, nato a Milano il 13/01/1957, C.F. MZZMSN57A13A205Y, munito degli occorrenti poteri (in seguito, per brevità denominato anche il "**Locatore**")

- *da una parte*

concede in locazione

a **ITALSEMPIONE S.p.A.** con sede legale a Domodossola (VB), piazza Matteotti 15 - Capitale Sociale Euro 1.065.075 i.v., Codice Fiscale e Partiva IVA 00235300035, REA 110673 nella persona dell'Amministratore Delegato Sig. Pietro Vavassori nato a Romano di Lombardia (BG), il 04/10/1952, C.F. VVS PTR 52R04 H509G munito degli occorrenti poteri (in seguito, per brevità denominato anche il "**Conduttore**")

- *dall'altra parte*

che accetta

porzione dell'immobile sito in Comune di Cislano, Via per Abbiategrasso n. 1, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cislano al Foglio 9, Particella 261, sub 701 categoria D8, di ca. 4.500 mq. oltre area cortilizia di pertinenza, da cui resta esclusa la porzione di uffici ("**Porzione di Uffici**") posta al piano primo dell'immobile, che rimarrà in detenzione al Locatore.

Il tutto come meglio specificato nella planimetria allegata al presente contratto e denominata "Sub lettera A" (di seguito, "**l'Immobile**").

Il Locatore ed il Conduttore (di seguito definiti anche se singolarmente come la "**Parte**", ovvero se congiuntamente, come le "**Parti**") convengono che la locazione dell'Immobile sia regolata dai seguenti termini e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con inizio dal 01/05/2018 (la "**Data di Efficacia**") e termine al 30/04/2024. Alla scadenza sopra indicata, il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato, per un periodo di ulteriori anni 6 (sei) alle medesime condizioni qui convenute tra le Parti, senza necessità di alcuna comunicazione salvo disdetta da inviarsi al Locatore tramite raccomandata A.R. con



un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data prevista per il rilascio dell'immobile. In deroga a quanto sopra, il Locatore concede al Conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto di locazione in essere, anche in assenza di gravi motivi, in qualsiasi momento a partire dal 18° (diciottesimo) mese di locazione, inviando comunicazione al Locatore a mezzo lettera raccomandata a.r. o posta elettronica certificata (PEC), con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di efficacia del recesso.

2. Il canone annuo di locazione a regime è stabilito in € 160.000,00 (centosessantamilaEuro/00), oltre IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 40.000,00 (quarantamilaEuro/00), oltre IVA ciascuna; la scadenza delle rate trimestrali sarà rispettivamente al giorno 5 dei mese di Maggio, Agosto, Novembre, Febbraio, di ogni anno. Resta inteso che il Conduttore, contestualmente alla data di firma del contratto di locazione verserà la prima trimestralità anticipata. I pagamenti di cui al presente punto verranno effettuati mediante bonifico bancario agli estremi bancari che verranno indicati per iscritto dal Locatore. Le Parti convengono inoltre che, in deroga a quanto sopra, limitatamente al primo anno di conduzione immobiliare che, per il primo anno di vigenza del contratto e, cioè, sino al termine essenziale del 30/04/2019, il canone annuo è stabilito in € 172.500,00 (centosettantaduemilaecinquencentoEuro/00) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 43.125,00 (quarantatremilacentoventicinqueEuro/00).

Resteranno inoltre a carico del Conduttore le spese per la gestione del Condominio ripartite per i millesimi di immobile concesso in locazione. Le spese verranno fatturate in acconti trimestrali come dal preventivo di gestione e conguagliate a fine anno come da consuntivo di gestione. Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni, le Parti convengono che il canone di locazione e gli oneri accessori verranno incrementati annualmente – a partire dal secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Locatore e nei limiti massimi consentiti dalle leggi vigenti – in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT (relative al mese precedente la data di decorrenza del contratto).

3. Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere ritardato oltre i termini stabiliti al precedente articolo 2 per nessun motivo. Su ogni somma eventualmente pagata in ritardo il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari



al tasso legale, maggiorato di quattro punti percentuali, fatto salvo ogni diritto e azione del Locatore a propria tutela.

4. L'Immobile viene concesso in locazione per il solo uso di deposito, magazzino ed attività ad esse connesse, con divieto di sublocazione e cessione, anche parziali e divieto di mutamento di destinazione. Ai fini di quanto previsto negli art. 34, 35, 37 e segg. della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni, il Conduttore dichiara che l'Immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatto diretto con il pubblico.

5. Le Parti convengono che la Porzione di Uffici, come sopra identificata ed attualmente in detenzione al Locatore, sarà resa disponibile al Conduttore in qualsiasi momento previa richiesta da parte di quest'ultimo, da effettuarsi a mezzo di comunicazione scritta trasmessa al Locatore a mezzo raccomandata A.R.

Se il Conduttore eserciterà la facoltà descritta all'inciso che precede, che non potrà essere negata dal Locatore per nessuna causa o ragione, a seguito della suddetta comunicazione scritta da parte del Conduttore, le Parti concorderanno congiuntamente il capitolato lavori propedeutico alla riqualificazione di tale Porzione d'Uffici. Le Parti stabiliscono fin da subito che, se il Conduttore eserciterà la suddetta facoltà, il canone di locazione sarà aumentato su base annua di un importo pari a Euro 20.000,00 (ventimilaEuro//00).

6. A) Gli oneri per le riparazioni e per la manutenzione ordinaria dell'Immobile e delle pertinenze saranno integralmente a carico del Conduttore. Il Conduttore riconosce al Locatore il diritto di verificare annualmente, anche a mezzo di proprio tecnico di fiducia, la diligente manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti (stato dei luoghi, tipologia degli interventi, contratti di manutenzione), previo appuntamento con preavviso di 7 giorni da concordare tra le Parti. E' espressamente convenuto che le utenze tutte e i costi di attivazione saranno a carico del Conduttore.

B) Qualora il Conduttore non provveda tempestivamente alle riparazioni ed agli interventi di manutenzione ordinaria dell'Immobile, e comunque non ne inizi l'esecuzione entro 15 giorni dal ricevimento di una lettera raccomandata A.R. di sollecito da inviarsi a cura del Locatore, quest'ultimo avrà facoltà di sostituirsi al Conduttore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 15 giorni dalla consegna della fattura.

7. Gli oneri per le riparazioni e per la manutenzione straordinaria dell'immobile, delle pertinenze e dei servizi saranno integralmente a carico del locatore, ivi compreso l'adeguamento alle nuove disposizioni di legge.

8. Il Locatore si impegna ad eseguire entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto i lavori indicati nell'allegato "B" allegato al presente contratto.

9. Il Locatore garantisce che i locali si trovano in buono stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 c.c.; in particolare il Locatore garantisce la conformità alle vigenti normative di tutti gli impianti, impegnandosi a realizzare a proprie cure e spese, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, gli eventuali interventi di adeguamento che fossero necessari.

Il Locatore, inoltre, garantisce che l'immobile oggetto di locazione non è composto da cemento-amianto ad esclusione della copertura del tetto che è composta in lastre di cemento amianto di cui si ha valutazione dello stato di conservazione. Il Locatore si impegna a inviare al Conduttore la nuova relazione di verifica dello stato di conservazione della copertura da eseguirsi entro fine anno 2018.

10. Con la sottoscrizione del presente Contratto il Conduttore dichiara (i) di ben conoscere l'Immobile in ogni sua parte, (ii) di ritenerlo di proprio totale gradimento ed idoneo all'uso contrattuale, (iii) di accettarlo come "visto e piaciuto", "a corpo" e non a misura, (iv) alla Data di Efficacia verrà redatto in contraddittorio un verbale di consegna in rilievo allo stato di fatto e di manutenzione dell'Immobile.

11. Il Conduttore si obbliga fin d'ora a riconsegnare l'Immobile al termine della locazione nello stesso stato in cui ha ricevuto in consegna la stessa, fatto in ogni caso salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità a quanto previsto dal presente Contratto.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione all'immobile locato nonché agli impianti tutti, senza il preventivo assenso scritto del Locatore. I miglioramenti o le addizioni di qualsiasi natura eseguiti dal Conduttore, anche se autorizzati dal Locatore, resteranno gratuitamente acquisiti al Locatore stesso, salvo in ogni caso il diritto di quest'ultimo alla rimessione in pristino a cura e spese del Conduttore.

12. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi nell'ambito del complesso immobiliare di cui l'Immobile è parte.

13. Il Conduttore si obbliga ad osservare, e a far osservare dai suoi dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

14. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

15. Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare l'Immobile locato, previo appuntamento con preavviso di 7 giorni da concordare tra le Parti.

16. L'inadempienza, da parte del Conduttore, ad uno dei patti contenuti nelle clausole 2 e 4 (canoni e spese), 5 (uso e sublocazione), 14 (regolamento e buon vicinato) di questo contratto, produrrà la sua risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c..

17. Il Conduttore si impegna a rilasciare, entro 30 giorni dalla stipulazione del presente contratto, una fidejussione bancaria annuale revolving escutibile a prima richiesta, anche parziale e senza la necessità della preventiva escussione del debitore principale, emessa da primario istituto bancario, per la somma pari ad 1 (uno) trimestre del canone di locazione annuo a regime.

Tale fideiussione avrà validità per tutta la durata contrattuale, a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi compresa la presa in consegna dell'immobile, il puntuale pagamento dei canoni e il rilascio dell'immobile a fine locazione.

18. Il Conduttore potrà installare sull'Immobile un proprio segno identificativo, e antenne per telecomunicazioni facendosi carico di ogni costo e autorizzazione, previa autorizzazione del Locatore per iscritto; ogni installazione dovrà essere rimossa al termine della locazione a cura e spese del Conduttore stesso.

Il Locatore si riserva la facoltà di installare sull'Immobile e/o nelle sue pertinenze propri segni identificativi, insegne, striscioni e totem, anche a scopo pubblicitario e promozionale, nonché antenne – anche per telecomunicazioni. E' onere esclusivo del Conduttore provvedere ad ottenere tutte le opportune autorizzazioni amministrative e comunque permessi di qualunque genere e specie eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività contrattualmente prevista, ivi inclusi eventuali adeguamenti dell'immobile necessari per l'ottenimento delle stesse. Tuttavia il Locatore si presta alla realizzazione di quelle opere di adeguamento eventualmente necessarie ma in ordine ad impianto antincendio, manichette ed idranti (no impianto sprinkler), murarie, di piccole partizioni (i.e. chiusura finestre prospicienti al deposito) e serramenti (infissi/porte). La mancata o ritardata concessione di tali autorizzazioni e permessi non potrà essere causa di risoluzione del presente contratto o ritardo od omissione nel versamento di canoni e spese .



19. Il Conduttore si impegna a stipulare una assicurazione con primaria compagnia per la copertura di tutti i rischi derivanti dallo svolgimento della propria attività, compresa la responsabilità civile nei confronti degli eventuali utenti, per incendi, fughe di gas o altre calamità, con massimale non inferiore a € 2.000.000.= (duemilioni/00) fornendo, entro trenta giorni dall'inizio della locazione, copia della relativa polizza al locatore. Il mancato rispetto di tale onere, sarà causa di risoluzione ex art. 1456 c.c..

20. Le clausole di cui al presente Contratto sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Inoltre, per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile ed alle altre disposizioni di leggi vigenti in materia di locazione.

21. Le spese di registrazione del presente Contratto, sono a carico delle Parti in egual misura; sarà onere del Locatore provvedere al pagamento dell'imposta di registro, chiedendone poi il rimborso al Conduttore, che vi dovrà procedere senza ritardo.

22. Il presente Contratto è soggetto ad IVA.

23. Il Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, consegna al Conduttore l'attestato di certificazione energetica relativo all'Immobile. Il Conduttore, con la sottoscrizione della relativa ricevuta in calce al presente Contratto, dichiara a tutti gli effetti di prendere in consegna detta attestazione in copia originale.

24. Per ogni effetto dipendente dal presente Contratto, il Conduttore elegge il proprio domicilio, a norma dell'art. 47 cod. civ., nell'Immobile concesso in locazione, sito in Cisliano.

25. Qualunque modifica al presente Contratto potrà aver luogo solo mediante atto scritto.

26. Per qualunque contestazione inerente questo contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Il presente Contratto è redatto in tre copie, una per ciascuna delle Parti e una per l'Ufficio del Registro, si compone di n° 4 fogli e degli allegati sub. A e sub. B.

Milano, 6 Marzo 2018

Il Locatore
EMMEGIFIN S.R.L.

Il legale Rappresentante

Timbro e firma

EMMEGIFIN S.r.l.


Il Conduttore
ITALSEMPIONE S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Timbro e firma


ITALSEMPIONE S.p.A.

A norma degli artt. 1341, 1342 e 1469 ter codice civile le Parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli articoli 3 (pagamento canoni e interessi per ritardato pagamento), 4 (sublocazione), 6 (servizi e oneri accessori), 12 (esonero danni), 14 (servizi ed esonero da responsabilità), 18 (permessi e autorizzazioni amministrative come clausola sospensiva), 19 (assicurazione), dichiarano che le stesse sono state oggetto di specifica negoziazione individuale e di espressamente approvarle.

Il Locatore
EMMEGIFIN S.R.L.

Il legale Rappresentante

Timbro e firma

EMMEGIFIN S.r.l.

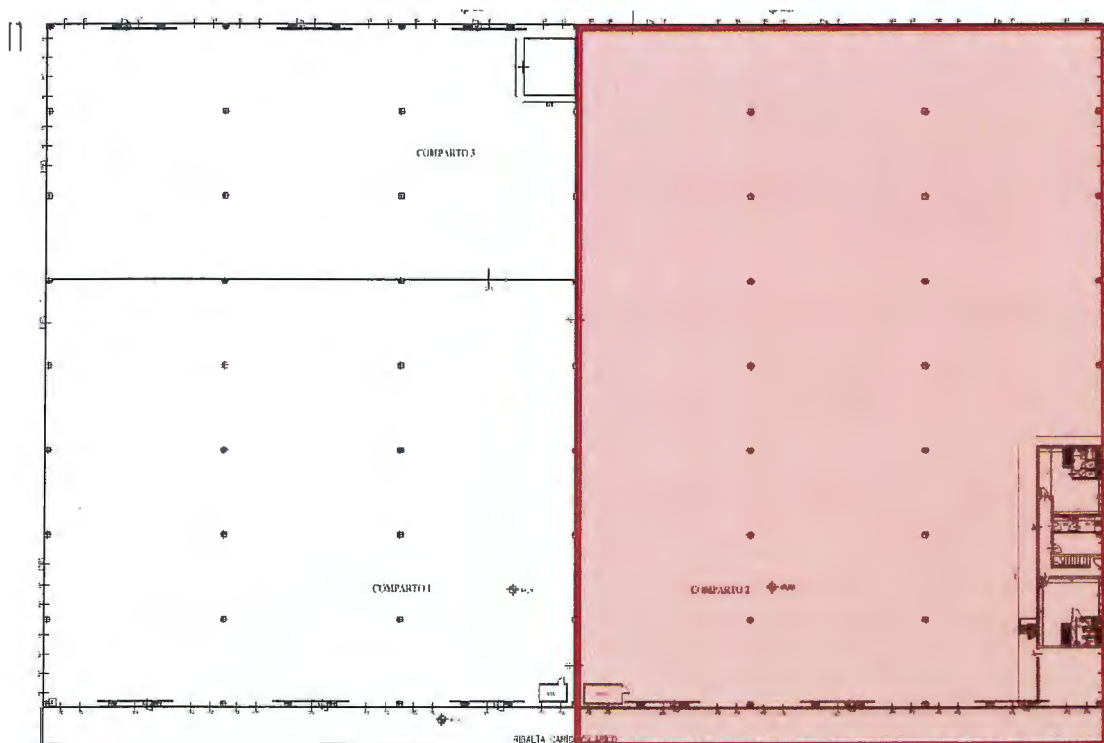

Il Conduttore
ITALSEMPIONE S.p.A.



L'Amministratore Delegato

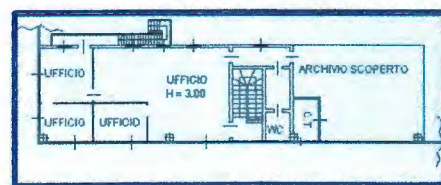
Timbro e firma


ITALSEMPIONE S.p.A.

Allegato Sub Lettera A



-  = Porzione oggetto di conduzione immobiliare
-  = Uffici Piano Primo non oggetto di conduzione immobiliare



PIANO PRIMO

[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*

Milano 06/03/2018

Allegato B Opere del Locatore

Il Locatore si impegna a realizzare, entro e non oltre la Data di Decorrenza Contrattuale i seguenti lavori di finitura dell'immobile.

- A. Ripristino della copertura, ove necessario nel caso fossero presenti infiltrazioni d'acqua all'interno del deposito;
- B. Ripristino degli infissi rotti o non funzionanti, ove necessario, mediante la sostituzione dei vetri rotti e/o ripristino della funzionalità completa dei serramenti;
- C. Ripristino funzionalità ove necessario, ribalte elettriche, portoni sezionali e passi carrabili;
- D. Realizzazione di un ulteriore ribalta elettrica in aderenza al piano di carico e da concordare congiuntamente (i.e. mini-rampa TM da 60 cm o pedana esterna);
- E. Realizzazione di copertura della banchina di carico esterna, mediante struttura in ferro e/o di tensostruttura, ad integrazione di quella esistente;
- F. Ripristino ove necessario locali spogliatoi, e servizi igienici;
- G. Realizzazione nuovo locale carica muletti con numero 10 prese nell'attuale locale ristoro, il tutto come meglio specificato in colore blu nell'allegato "Sub Lettera C" (Il Carica Muletti);

Milano 06/03/2018

Il Locatore
EMMEGIFIN S.R.L.

Il legale Rappresentante



Timbro e firma


EMMEGIFIN S.r.l.

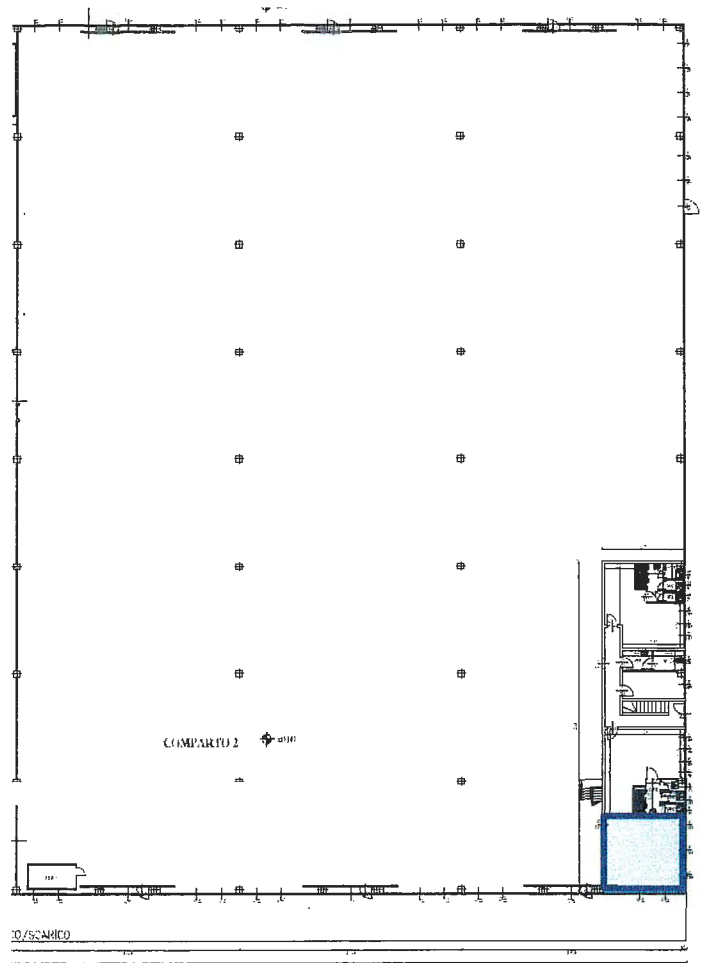
Il Conduttore
ITALSEMPIONE


L'Amministratore delegato

Timbro e firma


 **ITALSEMPIONE S.p.A.**

Allegato Sub Lettera C



 = Nuovo Locale carica muletti

Handwritten signature and initials in blue ink.

CONTRATTO DI LOCAZIONE COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata la società EMMEGIFIN S.R.L. con sede legale in Milano Via Paolo da Cannobio, 9 - Capitale Sociale Euro 50.000,00 i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04055890968 – REA 1722271, nella persona del Presidente del Consiglio d'Amministrazione Massimo Mazzi, nato a Milano il 13/01/1957, C.F. MZZMSN57A13A205Y, munito degli occorrenti poteri (in seguito, per brevità denominato anche il "Locatore")

- da una parte

concede in locazione

a PLURIMA S.p.A. con sede legale in Milano (MI), Piazza Santo Stefano 6 - Capitale Sociale deliberato Euro 9.932.400, sottoscritto e versato per Euro 8.544.000, Codice Fiscale e Partiva IVA 01698960547 – REA 1894639, nella persona dell'Amministratore Delegato Luca Marconi, nato a Perugia (PG) il 15/11/1975, C.F. MRCLCU75S15G478J, munito degli occorrenti poteri (in seguito, per brevità denominato anche il "Conduttore")

- dall'altra parte

che accetta

porzione dell'immobile sito in Comune di Cisliano, Via per Abbiategrasso n. 7, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cisliano al Foglio 9, Particella 261, sub 701 categoria D8, di ca. 4.500 mq. oltre area cortilizia di pertinenza.

Il tutto come meglio evidenziato in verde nella planimetria allegata al presente contratto e denominata "Sub lettera A" (di seguito, "l'Immobile").

Il Locatore ed il Conduttore (di seguito definiti anche se singolarmente come la "Parte", ovvero se congiuntamente, come le "Parti") convengono che la locazione dell'Immobile sia regolata dai seguenti termini e condizioni:

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con inizio dal 01/09/2019 (la "Data di Efficacia") e termine al 31/08/2025. Alla scadenza sopra indicata, il presente contratto si intenderà automaticamente rinnovato, per un periodo di ulteriori anni 6 (sei) alle medesime condizioni qui convenute tra le Parti, senza necessità di alcuna comunicazione salvo disdetta da inviarsi al Locatore tramite raccomandata A.R. con

EMMEGIFIN S.r.l.

Plurima S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Luca Marconi

un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data prevista per il rilascio dell'immobile.

2. Il canone annuo di locazione a regime è stabilito in € 160.000,00 (centosessantamila/00), oltre IVA, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 40.000,00 (quarantamila/00), oltre IVA ciascuna; la scadenza delle rate trimestrali sarà rispettivamente al giorno 15 dei mesi di settembre, dicembre, marzo, giugno, di ogni anno. Resta inteso che il Conduttore, contestualmente alla data di firma del contratto di locazione verserà la prima trimestralità anticipata. I pagamenti di cui al presente punto verranno effettuati mediante bonifico bancario agli estremi bancari che verranno indicati per iscritto dal Locatore. Le Parti convengono inoltre che, in deroga a quanto sopra, limitatamente al primo anno di conduzione immobiliare, per il primo anno di vigenza del contratto e, cioè, sino al termine essenziale del 31/08/2020, il canone annuo è stabilito in € 120.000,00 (centoventimila/00) oltre IVA da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 30.000,00 (trentamila/00).

Resteranno inoltre a carico del Conduttore le spese per la gestione del Condominio ripartite per i millesimi di immobile concesso in locazione. Le spese verranno fatturate in acconti trimestrali come dal preventivo di gestione e conguagliate a fine anno come da consuntivo di gestione. Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni, le Parti convengono che il canone di locazione verrà incrementato annualmente – a partire dal secondo anno di locazione, senza necessità di richiesta scritta del Locatore e nei limiti massimi consentiti dalle leggi vigenti – in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT (relative al mese precedente la data di decorrenza del contratto).

3. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato oltre i termini stabiliti al precedente articolo 2 per nessun motivo. Su ogni somma eventualmente pagata in ritardo il conduttore corrisponderà un interesse di mora pari al tasso legale, maggiorato di quattro punti percentuali, fatto salvo ogni diritto e azione del Locatore a propria tutela.

4. L'Immobile viene concesso in locazione per il solo uso di deposito, magazzino ed attività ad esse connesse. Il Conduttore non potrà, in alcun caso, sublocare in tutto o in parte l'Immobile né concederlo in comodato, né cedere il Contratto a terzi senza il preventivo consenso scritto del Locatore e fermo restando, in ogni caso, il rispetto delle condizioni contrattuali di cui alla presente locazione. In caso di cessione autorizzata del Locatore, il Conduttore resterà comunque solidalmente obbligato con il cessionario

EMMEGIFIN S.r.l.

Plurima S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Luca Marconi

nei confronti del Locatore, per tutte le obbligazioni scaturenti dal presente Contratto. L'eventuale sublocazione/comodato autorizzati dal Locatore non comporteranno alcun rapporto giuridico tra il Locatore ed il sublocatario/comodatario, fermo quanto previsto dall'art. 1595 Cod. Civ. Nelle ipotesi previste dall'art. 36 della legge n. 392/78, il Conduttore dovrà dare comunicazione scritta della cessione o dell'affitto al Locatore e risponderà in solido con il terzo subentrante di tutte le obbligazioni derivanti dal presente Contratto. La suddetta comunicazione dovrà essere ricevuta dal Locatore almeno 35 giorni prima della data di efficacia dell'atto di cessione o di affitto e dovrà altresì essere accompagnata da una copia di tale atto e dalla certificazione relativa al terzo subentrante, rilasciata dal competente Ufficio del Registro delle Imprese. Resta ferma ed impregiudicata la possibilità per il Conduttore, accettata dal Locatore, di concedere in sublocazione o comodato d'uso i locali o parte di essi alla società Blukappa S.r.l., P.I. 01845280039, il cui rappresentante legale è Luca Marconi, nato a Perugia il 15/11/1975, società il cui capitale sociale è interamente detenuto dal Conduttore Plurima S.p.a.. Ai fini di quanto previsto negli art. 34, 35, 37 e segg. della legge n. 392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni, il Conduttore dichiara che l'Immobile verrà utilizzato per attività che non comportano contatto diretto con il pubblico.

5. A) Gli oneri per le riparazioni e per la manutenzione ordinaria dell'Immobile e delle pertinenze saranno integralmente a carico del Conduttore. Il Conduttore riconosce al Locatore il diritto di verificare annualmente, anche a mezzo di proprio tecnico di fiducia, la diligente manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti (stato dei luoghi, tipologia degli interventi, contratti di manutenzione), previo appuntamento con preavviso di 7 giorni da concordare tra le Parti. È espressamente convenuto che le utenze tutte e i costi di attivazione saranno a carico del Conduttore.

B) Qualora il Conduttore non provveda tempestivamente alle riparazioni ed agli interventi di manutenzione ordinaria dell'Immobile, e comunque non ne inizi l'esecuzione entro 15 giorni dal ricevimento di una lettera raccomandata A.R. di sollecito da inviarsi a cura del Locatore, quest'ultimo avrà facoltà di sostituirsi al Conduttore ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 15 giorni dalla consegna della fattura.

6. Gli oneri per le riparazioni e per la manutenzione straordinaria dell'immobile, delle pertinenze e dei servizi saranno integralmente a carico del Locatore, ivi compreso l'adeguamento alle nuove disposizioni di legge.

EMMEGIFIN S.r.l.

Plurima S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Luca Marconi

7. Il Locatore si impegna ad eseguire i lavori richiesti dal Conduttore ed elencati nell'allegato al presente Contratto sotto la lettera "B", entro un termine di tempo che verrà concordato tra le parti successivamente la sottoscrizione del presente Contratto.

8. Il Locatore garantisce che i locali si trovano in buono stato di manutenzione, a norma dell'art. 1575 c.c.; in particolare il Locatore garantisce la conformità alle vigenti normative di tutti gli impianti, impegnandosi a realizzare a proprie cure e spese, entro 60 giorni dalla stipula del contratto, gli eventuali interventi di adeguamento che fossero necessari.

Il Locatore, inoltre, garantisce che l'immobile oggetto di locazione non è composto da cemento-amianto ad esclusione della copertura del tetto che è composta in lastre di cemento amianto di cui si ha valutazione dello stato di conservazione. Il Locatore si impegna a inviare al Conduttore la nuova relazione di verifica dello stato di conservazione della copertura da eseguirsi entro fine anno 2020.

9. Con la sottoscrizione del presente Contratto il Conduttore dichiara (i) di ben conoscere l'Immobile in ogni sua parte, (ii) di ritenerlo di proprio totale gradimento ed idoneo all'uso contrattuale, (iii) di accettarlo come "visto e piaciuto", "a corpo" e non a misura, (iv) alla Data di Efficacia verrà redatto in contraddittorio un verbale di consegna in rilievo allo stato di fatto e di manutenzione dell'Immobile.

10. Il Conduttore si obbliga fin d'ora a riconsegnare l'Immobile al termine della locazione nello stesso stato in cui ha ricevuto in consegna la stessa, fatto in ogni caso salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso in conformità a quanto previsto dal presente Contratto.

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, sostituzione o trasformazione all'immobile locato nonché agli impianti tutti, senza il preventivo assenso scritto del Locatore. I miglioramenti o le addizioni di qualsiasi natura eseguiti dal Conduttore, anche se autorizzati dal Locatore, resteranno gratuitamente acquisiti al Locatore stesso, salvo in ogni caso il diritto di quest'ultimo alla rimessione in pristino a cura e spese del Conduttore.

11. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi nell'ambito del complesso immobiliare di cui l'Immobile è parte.

12. Il Conduttore si obbliga ad osservare, e a far osservare dai suoi dipendenti, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

EMMEGIFIN S.r.l.

Plurima S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Liucca Marconi

13. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

14. Il Locatore potrà ispezionare o far ispezionare l'Immobile locato, previo appuntamento con preavviso di 7 giorni da concordare tra le Parti.

15. L'inadempienza, da parte del Conduttore, ad uno dei patti contenuti nelle clausole 2 e 4 (canoni e spese), 5 (uso e sublocazione), 14 (regolamento e buon vicinato) di questo contratto, produrrà la sua risoluzione ai sensi dell'art. 1456 c.c..

16. Il Conduttore si impegna a rilasciare, entro 30 giorni dalla stipulazione del presente contratto, una fidejussione assicurativa escutibile a prima richiesta, anche parziale e senza la necessità della preventiva escussione del debitore principale, emessa da primario istituto assicurativo, per la somma pari ad 1 (uno) semestre del canone di locazione annuo a regime.

Tale fideiussione avrà validità per tutta la durata contrattuale, a garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali, ivi compresa la presa in consegna dell'immobile, il puntuale pagamento dei canoni e il rilascio dell'immobile a fine locazione.

17. Il Conduttore potrà installare sull'Immobile un proprio segno identificativo, e antenne per telecomunicazioni facendosi carico di ogni costo e autorizzazione, previa autorizzazione del Locatore per iscritto; ogni installazione dovrà essere rimossa al termine della locazione a cura e spese del Conduttore stesso.

Il Locatore si riserva la facoltà di installare sull'Immobile e/o nelle sue pertinenze propri segni identificativi, insegne, striscioni e totem, anche a scopo pubblicitario e promozionale, nonché antenne – anche per telecomunicazioni. È onere esclusivo del Conduttore provvedere ad ottenere tutte le opportune autorizzazioni amministrative e comunque permessi di qualunque genere e specie eventualmente necessari per l'esercizio dell'attività contrattualmente prevista, ivi inclusi eventuali adeguamenti dell'immobile necessari per l'ottenimento delle stesse. La mancata o ritardata concessione di tali autorizzazioni e permessi non potrà essere causa di risoluzione del presente contratto o ritardo od omissione nel versamento di canoni e spese.

18. Il Conduttore si impegna a stipulare una assicurazione con primaria compagnia per la copertura di tutti i rischi derivanti dallo svolgimento della propria attività, compresa la responsabilità civile nei confronti degli eventuali utenti, per incendi, fughe di gas o altre calamità, con massimale non inferiore a € 2.250.000= (duemilioniduecentocinquantamila/00) fornendo, entro trenta giorni dall'inizio della

EMMEGIFIN S.r.l.

Plurima S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Luca Marconi

locazione, copia della relativa polizza al locatore. Il mancato rispetto di tale onere, sarà causa di risoluzione ex art. 1456 c.c..

19. Le clausole di cui al presente Contratto sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili. Inoltre, per quanto non espressamente disciplinato dal presente Contratto, si rimanda alle disposizioni del Codice Civile ed alle altre disposizioni di leggi vigenti in materia di locazione.

20. Le spese di registrazione del presente Contratto, sono a carico delle Parti in egual misura; sarà onere del Locatore provvedere al pagamento dell'imposta di registro, chiedendone poi il rimborso al Conduttore, che vi dovrà procedere senza ritardo.

21. Il presente Contratto è soggetto ad IVA.

22. Il Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente Contratto, consegna al Conduttore l'attestato di certificazione energetica relativo all'Immobile. Il Conduttore, con la sottoscrizione della relativa ricevuta in calce al presente Contratto, dichiara a tutti gli effetti di prendere in consegna detta attestazione in copia originale.

23. Per ogni effetto dipendente dal presente Contratto, il Conduttore elegge il proprio domicilio, a norma dell'art. 47 cod. civ., nell'Immobile concesso in locazione, sito in Cisliano.

24. Qualunque modifica al presente Contratto potrà aver luogo solo mediante atto scritto.

25. Per qualunque contestazione inerente questo contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Milano.

Il presente Contratto è redatto in tre copie, una per ciascuna delle Parti e una per l'Ufficio del Registro, si compone di n° 7 fogli e degli allegati sub. A e sub. B.

Milano, 12 Giugno 2019

Il Locatore
EMMEGIFIN S.R.L.

Il legale Rappresentante

Timbro e firma

EMMEGIFIN S.r.l.

Il Conduttore
PLURIMA S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Timbro e firma

Plurima S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott. Luca Marconi

A norma degli artt. 1341, 1342 e 1469 ter codice civile le Parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui agli articoli 3 (pagamento canoni e interessi per ritardato pagamento), 4 (sublocazione), 6 (servizi e oneri accessori), 12 (esonero danni), 14 (servizi ed esonero da responsabilità), 18 (permessi e autorizzazioni amministrative come clausola sospensiva), 19 (assicurazione), dichiarano che le stesse sono state oggetto di specifica negoziazione individuale e di espressamente approvarle.

Il Locatore
EMMEGIFIN S.R.L.

Il legale Rappresentante

Timbro e firma

EMMEGIFIN S.r.l.

Il Conduttore
PLURIMA S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Timbro e firma

Plurima S.p.a.

L'Amministratore Delegato

Dott. Luca Marconi

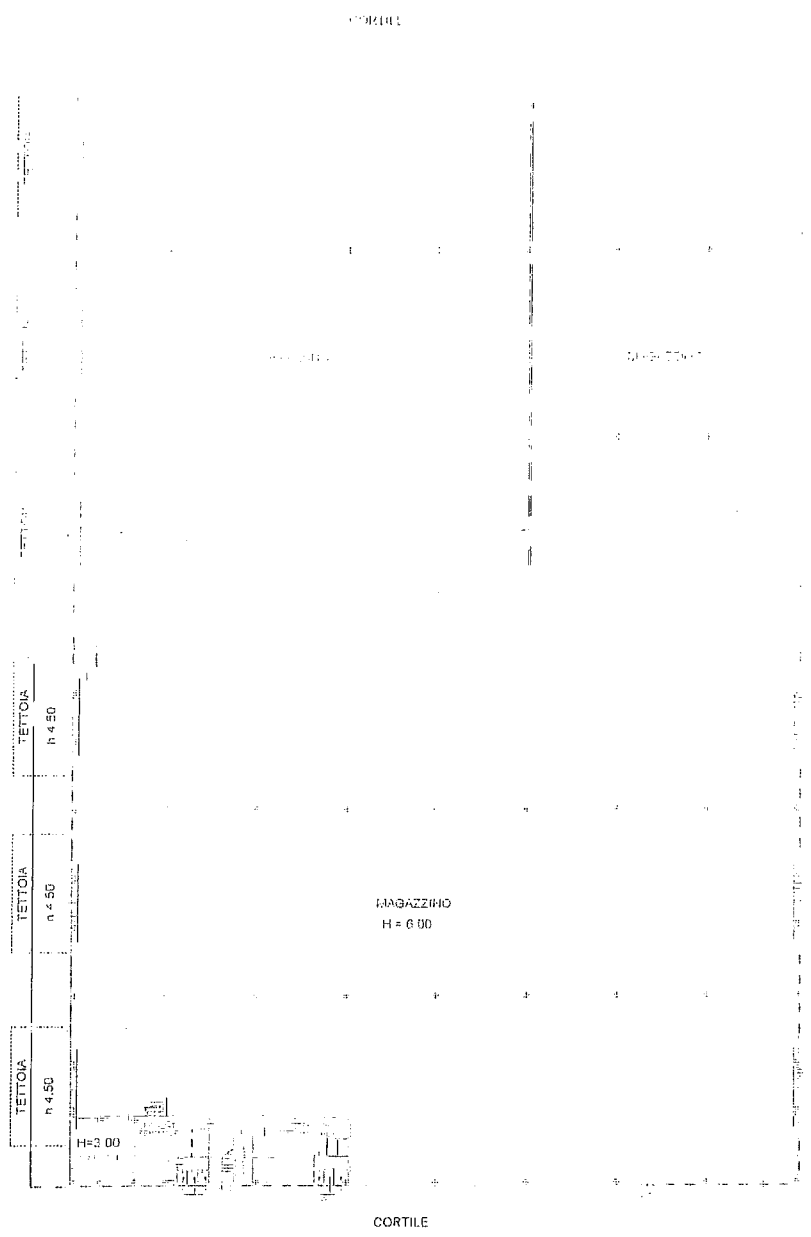
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Milano

Declarazione protocollo n. V100519024 del 07-09-2005
 9 - P.zza Pirelli 261 - Subalunio: 701
 Pianimetria di u.s.u. in Comune di Cislano
 Via Per Abbategrasso
 Cav.

Comune di Cislano
 P.zza Pirelli 261
 Subalunio: 701
 Prov. Milano

Scala 1: 500

n. 1



PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

EMMEGIFIN S.r.l.

Plurima Sp.A.
 L'Amministratore Delegato
 Dott. Luca Marconi



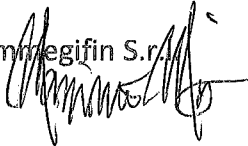
ALLEGATO " B "

Elenco lavori a carico del Locatore relativi alla consegna dell'immobile sito in Cisliano Via Per Abbiategrasso:

- Verifica e implementazione Impianto elettrico relativi a uffici e prese muletti
- Verifica e implementazione Impianto rilevazione fumi / antincendio
- Verifica e implementazione Impianto antintrusione
- Modifica porte pedonali linea strada da 90 a 120 cm per renderle a norma
- Formazione di blocco in muratura / cartongesso uso uffici e servizio igienico come da indicazioni planimetriche ricevute con relativa implementazione impiantistica (condizionamento, impianto elettrico di base, illuminazione di base, ecc.)

Il Locatore

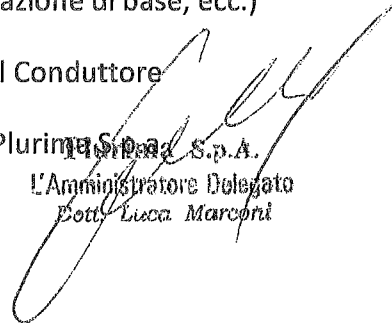
Emmegifin S.r.l.



Il Conduttore

Plurima S.p.A.

L'Amministratore Delegato
Ettore Luca Marconi



Milano, 12/06/2019

SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI PER COMPETENZA
dal 01/01/2021 al 30/09/2021

Altri parametri: Ripresa saldo; Escludi movimenti di chiusura; Solo conti movimentabili; Solo registrazioni a valenza locale

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITA'		PASSIVITA'	
IMMOBILIZZAZIONI		PATRIMONIO NETTO	
	2.109.249,40		201.337,75
050	Immobilizzazioni immateriali	170	Capitale
050101010	Spese di costituzione e modifica società	17010	Capitale Sociale
	3.317,33		50.000,00
050101020	Altri costi di impianto e ampliamento	200	Riserva legale
	1.231,23	20010	Riserva legale
050101510	F.do amm. spese di costituzione		10.000,00
	-3.317,33	240	Utili (perdite) portati a nuovo
050101520	F.do amm. altri costi di impianto	24010	Utili esercizi precedenti
	-1.231,23		141.337,75
050401035	Altre immobilizzazioni immateriali		
	18.775,00		
050401530	F.do amm. altre immobilizz. immateriali		
	-9.832,60		
060	Immobilizzazioni materiali		
06010101010	Terreno Cislano		
	417.781,05		
06010101015	Terreno IMMOBILE N 1		
	20.548,00		
06010101020	Terreno IMMOBILE N 2		
	53.144,00		
06010101510	Fabbricato Immobile Cislano		
	1.882.465,43		
06010102010	Fabbricati Pontenure n 1-sub 17		
	82.192,00		
06010102050	Fabbricati Pontenure n 2-sub 39		
	212.779,00		
06010151510	F.do amm. fabbricati industriali		
	-770.515,47		
06015101510	Impianti specifici		
	2.800,00		
06015151510	F.do amm. impianti specifici		
	-2.730,00		
070	Immobilizzazioni finanziarie		
070101510	Partecipazioni in imprese collegate		
	10.634,00		
00030726	GAGGIANO 4000 SRL		
	10.634,00		
07015151010	Finanz. vs collegate entro es.succ.		
	191.208,99		
00030726	GAGGIANO 4000 SRL		
	191.208,99		
ATTIVO CIRCOLANTE	148.630,30		
100	Crediti		
100101003	Crediti vs clienti entro es.succ.		
	50.684,65		
00002335	ITALSEMPIONE SPA		
	50.684,65		
10030100610	IRPEF / IRES - Acconto entro es. succ.		
	1.156,00		
10030100615	IRAP - Acconto entro es. succ.		
	1.806,25		
100301710	IRES per imposte anticipate		
	15.841,00		
120	Disponibilità liquide		
1201025	Banca Sella		
	77.990,40		
1202010	Cassa contanti sede		
	1.152,00		
TOTALE ATTIVITA'	2.257.879,70		
		170	Capitale
		17010	Capitale Sociale
			50.000,00
		200	Riserva legale
		20010	Riserva legale
			10.000,00
		240	Utili (perdite) portati a nuovo
		24010	Utili esercizi precedenti
			141.337,75
		DEBITI	1.881.652,70
		370	Debiti verso altri finanziatori
		3701015	Debiti infr.vs az.o soci entro es.succ.
			17.400,00
		390	Debiti verso fornitori
		3901010	Fornitori beni e servizi entro es.succ.
			15.116,22
		00035975	GM2 SRL
			150,06
		00035974	M.P. SERVICE S.R.L.
			600,00
		00034416	PLURIMA S.P.A.
			14.088,12
		00002000	TELECOM ITALIA SPA
			114,56
		00003961	VODAFONE ITALIA SPA
			163,48
		3901015	Fatture da ricevere entro es.succ.
			825,00
		430	Debiti verso imprese controllanti
		4301015	Deb.finanz.vs impr. contr.ti entro es.s.
			1.699.928,68
		00022635	FINGAF SRL
			1.699.928,68
		440	Debiti tributari
		440101010	IRPEF / IRES - Saldo
			6.698,00
		440101015	IRAP - Saldo
			5.554,00
		440101021	Debiti per IMU
			97.319,00
		440101023	Debiti per TASI
			1.278,00
		440101510	Erario c.to IVA
			16.120,60
		440102015	Erario c.to rit.IRPEF/IRES prof./coll.
			1.306,25
		440103060	Debiti per rateizzazione IVA
			20.106,95
		RATEI E RISCOINTI PASSIVI	57.104,34
		480	Ratei e riscointi passivi vari
		4801010	Ratei passivi
			53.333,34
		4801050	Ratei spese condominiali
			3.771,00
		TOTALE PASSIVITA'	2.140.094,79
		UTILE D'ESERCIZIO	117.784,91
		TOTALE A PAREGGIO	2.257.879,70

SITUAZIONE CONTABILE A SEZIONI PER COMPETENZA
dal 01/01/2021 al 30/09/2021

Altri parametri: Ripresa saldo; Escludi movimenti di chiusura; Solo conti movimentabili; Solo registrazioni a valenza locale

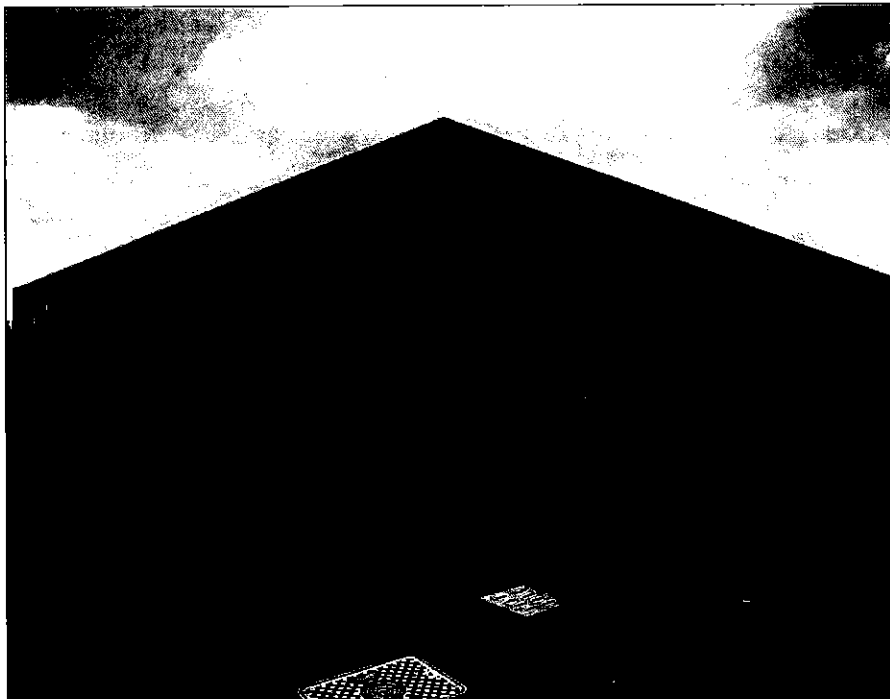
CONTO ECONOMICO

COSTI		RICAVI	
COSTI DELLA PRODUZIONE		VALORE DELLA PRODUZIONE	
	118.188,40		248.172,32
690	Costi per servizi	600	Ricavi delle vendite e delle prestazioni
6901248	Spese condomin. immobili strum. propri	60010101524	Locazioni att.fabbr.merci (ges.caratt.)
	13.527,95		239.110,43
6901280	Servizi di pulizia impianti e capannoni	60010101533	Rimb. spese fabbr. civ. (gest. caratt.)
	9.000,00		4.614,03
690151510	Spese manutenz. terreni e fabbricati		
	529,00	640	Altri ricavi e proventi
690182510	Servizi di elaborazione dati contabili	6400335	Rimborsi spese generico
	2.970,00		400,00
690182520	Spese e servizi bancari (non finanziari)	6401233	Soppravvenienze attive ordinarie
	198,30		4.047,86
690241003	Somministrazione energia elettrica		
	1.249,00	IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	
690241006	Spese telefoni/fax		496,00
	1.139,27	915	Imposte anticipate
690241503	Assicurazione fabbricati	91512	IRES anticipata su perdite fiscali
	5.962,00		496,00
690242010	Servizi di pulizia uffici		
	2.600,00		
700	Costi per godimento beni di terzi		
	6.035,67		
7001010	Affitti e locazioni immobili		
	5.000,00		
7001020	Spese condominiali		
	666,67		
7002010	Noleggi altri beni		
	369,00		
720	Ammortamenti e svalutazioni		
	49.682,43		
7201035	Amm.to altre immobilizz. immateriali		
	1.082,53		
720151010	Amm.to ordinario terreni e fabbr.		
	48.599,90		
760	Oneri diversi di gestione		
	25.294,78		
760101010	Imposta di registro		
	3.200,00		
760101510	Imposta di bollo		
	49,59		
760101560	Imposta di bollo fatture elettroniche		
	2,00		
760102015	Tassa annuale libri sociali		
	309,87		
760102512	IMU immobili strumentali		
	18.501,00		
760103550	Imposte e tasse indeducibili		
	1.862,26		
7601510	Quote associative		
	96,00		
76020015	Spese camerali, catastali e diritti vari		
	296,00		
76020027	Sanzioni tributarie e previdenziali		
	75,00		
76020040	Abbuoni e arr.pass.non compr.nei ricavi		
	0,01		
76020080	Cancelleria e stampati		
	265,80		
76020115	Altri oneri di gestione		
	637,25		
ONERI FINANZIARI	443,01		
850	Interessi ed altri oneri finanziari		
	443,01		
85015050	Interessi indeducibili IVA trimestrale		
	442,40		
85015052	Interessi da ravvedimenti operosi		
	0,61		
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	12.252,00		
900	Imposte correnti		
	12.252,00		
90010	IRES		
	6.698,00		
90015	IRAP		
	5.554,00		
TOTALE COSTI	130.883,41	TOTALE RICAVI	248.668,32
UTILE D'ESERCIZIO	117.784,91		
TOTALE A PAREGGIO	248.668,32		

EMMEGIFIN S.r.l.

26 Cisliano (MI)

via per Abbiategrasso, 1



Tipo d'analisi

FULL

Progetto
Portafoglio Immobiliare

Data valutazione
30 settembre 2018

Dati identificativi

Progetto	<input type="text" value="22135"/>	<input type="text" value="Portafoglio Immobiliare"/>	Cliente	<input type="text" value="EMMEGIFIN S.r.l."/>
Codice immobile	<input type="text" value="26"/>			
Tipo d'analisi	<input type="text" value="FULL"/>			
Tecnico	<input type="text" value="CL"/>		Data sopralluogo	<input type="text" value="25/09/2018"/>

Data valutazione	<input type="text" value="30/09/2018"/>	Metodo valutativo	<input type="text" value="DCF"/>
------------------	---	-------------------	----------------------------------

Ingresso principale

Indirizzo	<input type="text" value="via per Abbiategrasso, 1"/>	Provincia	<input type="text" value="MI"/>
Comune	<input type="text" value="Cislano"/>	Frazione	<input type="text"/>
Regione	<input type="text" value="Lombardia"/>	Area	<input type="text" value="NORD / NORTH"/>

Contesto

Localizzazione	<input type="text" value="PERIFERIA / SUBURB"/>
Tipologia contesto	<input type="text" value="LOGISTICO-PRODUTTIVO / LOGISTIC -INDUSTRIAL"/>
Contesto urbano	<input type="text" value="NORMALE / NORMAL"/>

Presenza di elementi rilevanti nella zona e/o di iniziative in via di sviluppo

La proprietà oggetto di valutazione è ubicata nella periferia ovest del comune di Cislano lungo via per Abbiategrasso. Cislano è un comune di 4.857 abitanti della città metropolitana di Milano, all'interno del Parco agricolo Sud. Cislano è situato a sud ovest di Milano da cui dista circa una ventina di chilometri e confina con i comuni di Bareggio, Cusago, Gaggiano, Albairate, Corbetta, Vittuone e Sedriano. La proprietà oggetto di analisi si trova all'interno dell'area industriale di Cislano a poche centinaia di metri dal centro abitato. L'intorno è caratterizzato da capannoni industriali risalenti agli anni 80. L'accessibilità con i mezzi di trasporto privato è buona: lo svincolo n. 4 "Cusago - Bisceglie" della tangenziale ovest di Milano dista circa 8,5 km dalla proprietà. E' possibile raggiungere Cislano anche percorrendo la strada statale n. 494 "Vigevanese" o la strada statale n. 11 Padana Superiore; entrambe distanti circa 7 km dalla proprietà.

Le stazioni ferroviarie più vicine sono ubicate nei comuni di Vittuone - Arluno, posta sulla linea Torino - Milano e Albairate-Vermezzo, lungo la linea Milano Mortara. Le stazioni distano rispettivamente 7,5 e 7 km. Gli aeroporti di Milano Malpensa e Milano Linate si trovano a circa 37 km dalla proprietà in oggetto.

Accessibilità	<input type="text" value="DISCRETO / ACCEPTABLE"/>	Disponibilità di parcheggio	<input type="text" value="DISCRETO / ACCEPTABLE"/>
---------------	--	-----------------------------	--

Mezzi pubblici

Treno - Autobus
Metrol
Autostrada

<input type="text"/>	km
<input type="text"/>	km
<input type="text"/>	km

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente

SERVIZI / SERVICES

Proprietà	☉	Cielo terra	N° piani totali	2
			Fuori terra	2
	☉	Porzione	Piani	
	☉	Complesso	N° di fabbricati	

Anno di costruzione

1992

Stato d'uso

SUFFICIENTE / SUFFICIENT

Anno ultima ristrutturazione

n.d.

Impiantistica

SUFFICIENTE / SUFFICIENT

Descrizione unità di analisi

	Numero		Numero
Appartamenti		Box	
Uffici		Posti auto scoperti	
Locali commerciali		Posti auto coperti	
Cantine		Capannone	1
Magazzini		Altro 4	

Descrizione della proprietà

La proprietà oggetto di analisi è un capannone con annessa area di pertinenza, ubicato nel Comune di Cislano (MI), in via Abbiategrasso al civico n. 1. L'immobile è stato realizzato intorno alla seconda metà degli anni 80. L'edificio presenta una struttura portante in travi e pilastri in c.a., con copertura a travi doppia pendenza rivestite parte con lastre di cemento e parte in laminato plastico semitrasparente ondulato, tamponamenti perimetrali esterni in pannelli prefabbricati, tamponamenti divisorii interni in blocchi di cemento, serramenti in alluminio e serramento con vetro tipo u-glass nella zona depositi. Il fabbricato presenta un'altezza interna di 6 metri ed è scandito da 6 campate. Internamente è suddiviso in tre ambienti tra loro collegati da portoni interni. Le finiture interne sono le seguenti: pavimentazione in cemento nell'area adibita alla produzione, rivestimento e pavimenti in ceramica nel blocco uffici e spogliatoi. Il prospetto verso l'area di manovra è dotato di pedana di carico e di 6 punti di carico (4x 4,5 metri). L'immobile è anche dotato di sei portoni carrai lungo il prospetto per via per Abbiategrasso.

L'intero immobile risulta locato a due conduttori: Magri Arreda che occupa la porzione costituita da 3 campate suddivisi in due ambienti. Mentre Italsempione spa andrà ad occupare la restante porzione ad eccezione del piano primo ad uso uffici (il contratto decorre dal 1/5/2018, ma alla data del sopralluogo non avevano ancora occupato gli spazi).

L'immobile è dotato di impianto elettrico, a vista nell'area produttiva. E' presente l'impianto anti-intrusione (telecamere lungo il perimetro esterno e rilevatori movimento all'interno dei magazzini, dell'area spogliatoi e uffici). Non è presente l'impianto di riscaldamento nei depositi, è presente nella zona uffici/spogliatoi ma non è stata visionata la centrale termica. La proprietà è dotata di due ingressi carrai, uno da strada condominiale e uno da via per Abbiategrasso

Le condizioni manutentive del fabbricato e del piazzale esterno sono sufficienti. Gli uffici/ spogliatoi per essere riutilizzati necessitano interventi di manutenzione.

Mercato immobiliare di riferimento

Valori di mercato

Prezzi medi di vendita nella zona			Canoni medi di locazione nella zona		
Da Euro/Mq	A Euro/Mq	Trend			
			Residenziale		
			Commerciale		
			Uffici		
350	650		Industriale	30	50

Condizioni attuali

STATICO / STATIC

Liquidità del mercato

MEDIA / AVERAGE

Analisi di mercato

In Italia l'andamento del mercato degli immobili produttivi "tradizionali" ha subito forti contraccolpi dovuti al perdurare della crisi economica, mentre si assiste ad uno sviluppo degli hub logistici, in grado di ospitare più tenant contemporaneamente, e di piattaforme specializzate (es. farmaceutica) anche in un'ottica di contenimento costi.

Il mercato immobiliare legato al settore industriale/artigianale di Cislano è attualmente poco attivo.

Nella zona industriale di Cislano, di modesta estensione, si trovano immobili di vari tagli dimensionali con prevalenza di piccoli tagli dimensionali.

Attualmente l'offerta di immobili in vendita/locazione all'interno dei confini comunali è molto modesta. Spostandosi nei comuni limitrofi e nei comuni più prossimi alla Tangenziale, Cusago e Trezzano sul Naviglio si riscontra invece un'intensificazione dell'offerta di capannoni sia in vendita che locazione con tagli dimensionali superiori ai 4.000 mq. Nell'area d'esame i valori di mercato rilevati per beni con caratteristiche e consistenze simili all'immobile oggetto di stima sono offerti con valori unitari compresi tra 350 €/mq e 650 €/mq. La forbice di mercato è dovuta alla localizzazione del bene in oggetto, allo stato manufatto dei fabbricati e alle consistenze complessive, ivi compresa la presenza di aree esterne.

Note di valutazione e possibili acquirenti

La valutazione è stata condotta con il metodo reddituale (DCF Analysis), prendendo in considerazione la situazione localiva indicata dal Cliente e la relativa durata del/degli contratto/i di locazione in essere alla data della stima, determinando così i redditi netti futuri da essi derivanti. Si è poi proceduto alla capitalizzazione in perpetuità, alla fine dei flussi di cassa, del reddito netto dell'ultimo periodo e all'attualizzazione, alla data di valutazione, della sommatoria dei redditi netti generati.

Alla scadenza del contratto di locazione in corso è stato ipotizzato di locare l'immobile a canoni di mercato, così come determinati dalle ricerche di mercato effettuate in loco, ovvero considerando un canone di mercato unitario di Euro/mq/anno 30 per il capannone e uffici annessi.

E' stata considerata una percentuale per rischio sfitto ed inesigibilità calcolata sui ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione localiva, alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo. In particolare è stato considerato:

- 1% durante i periodi di vigenza dei contratti in essere;
- 100% alla scadenza dei contratti di locazione;
- 3% di sfitto fisiologico negli anni successivi.

Si sono considerati i costi in capo alla proprietà, quali Amministrazione (compresa imposta di registro), riserve per manutenzione straordinaria, assicurazione e IMU+TASI (dati desunti dal calcolatore on web). Abbiamo considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 15 anni, per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'annualità successiva ad un tasso determinato come tasso di attualizzazione - il tasso di crescita medio annuo + risk out (0,25%) e deducendo le spese di commercializzazione, calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

Il flusso di cassa è stato attualizzato ad un tasso di attualizzazione pari al 7,50% da noi ritenuto congruo per la tipologia di bene in analisi.

Situazione occupazionale

Stato di Occupazione

OCCUPATO / RENTED

Titolo di Occupazione

AFFITTATO / RENTED

Note di Occupazione

L'immobile risulta quasi interamente locale, tramite due contratti di locazione in capo alle società ITALSEMPIONE e MAGRI ARREDA srl. Il canone di locazione totale ammonta a Euro/anno 300.000 a regime; attualmente, essendoci presenti delle scalette contrattuali, il canone percepito è pari a Euro/anno 274.500; enlrambi i contratti sono decorsi nel 2018.

Allegati Mappe Urbanistica Analisi tecniche Trasformazione Foto Planimetrie Griglia Comparativi Dati Trasformazione

Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA

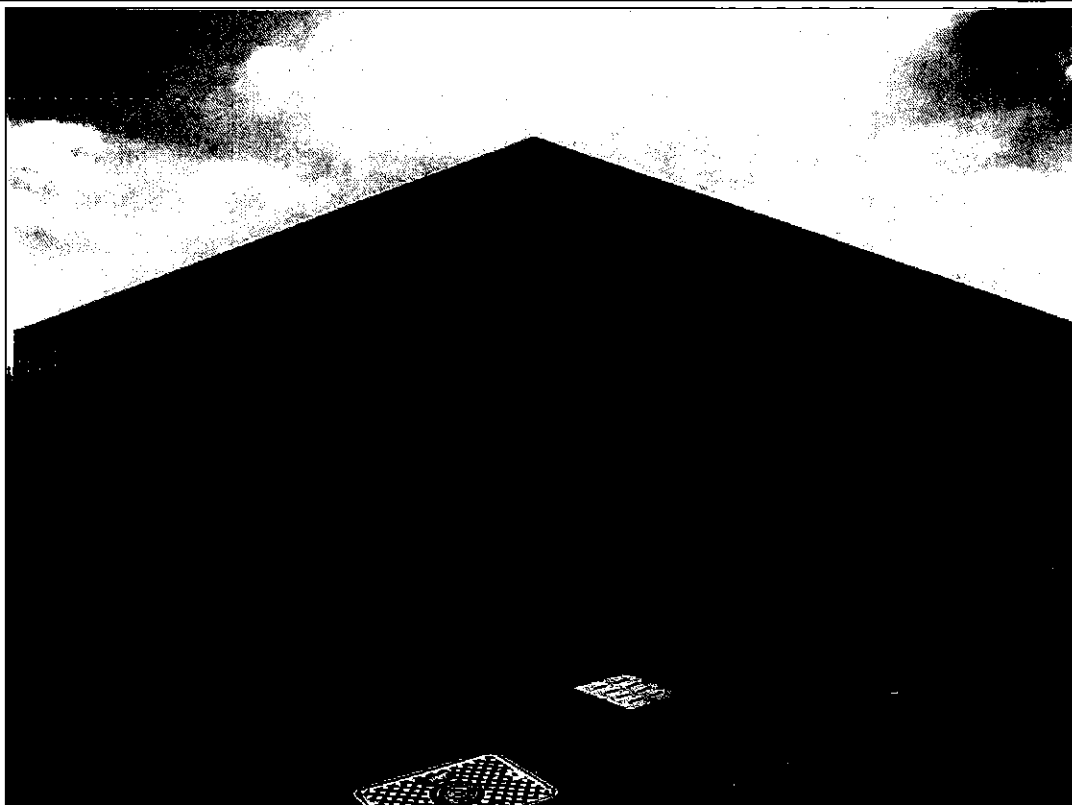


FOTO ESTERNA

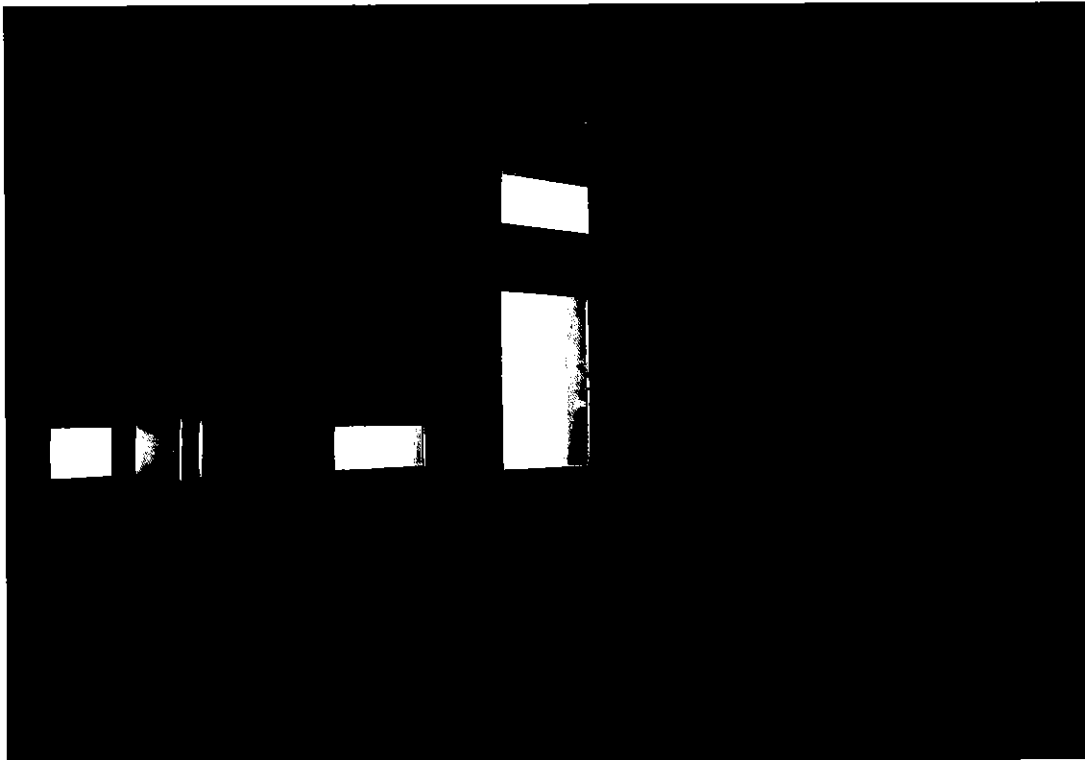


Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA



FOTO INTERNA



Allegato: Fotografie

FOTO INTERNA

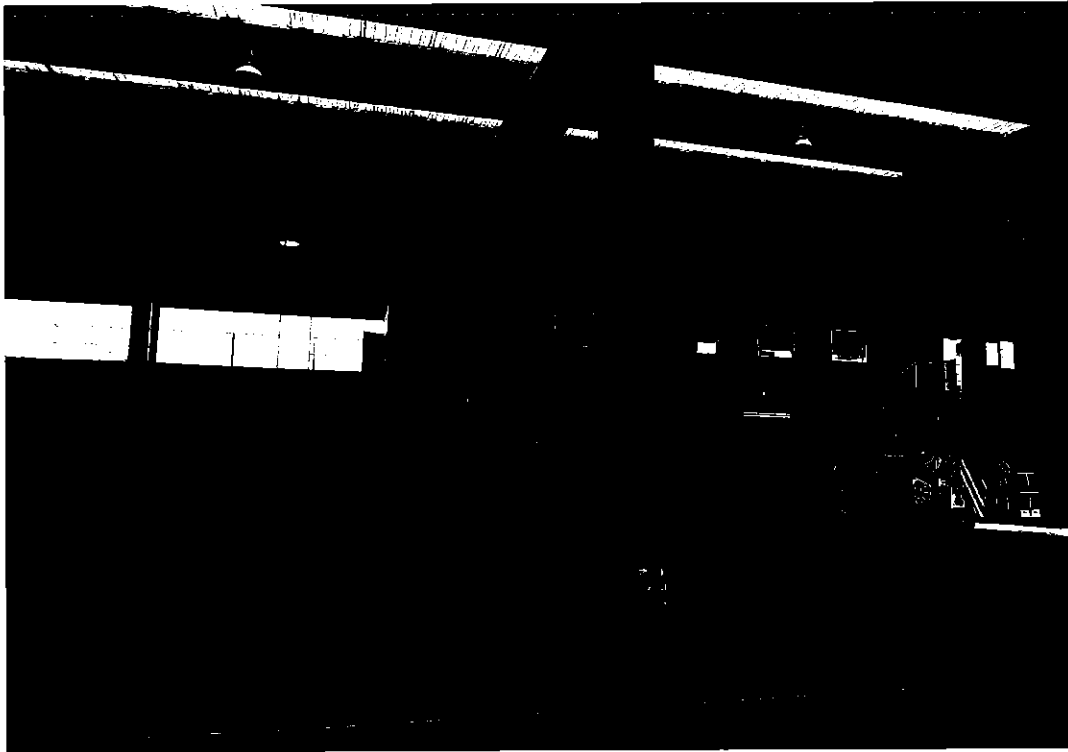


FOTO INTERNA



Allegato: Mappe

MAPPA REGIONALE



MAPPA LOCALE



Allegato: Situazione urbanistica**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE****Riferimento**

Il Comune di Cislano (MI) è dotato di Piano del Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con delibera della Giunta Comunale n.4 del 14 aprile 2014, in vigore dalla sua pubblicazione sul B.U.R.L. avvisi e concorsi n.28 del 9/07/2014.

Destinazione urbanistica

La proprietà è ricade nel "Tessuto consolidato produttivo", normato dall'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole.
 "Le zone produttive comprendono quella parte di territorio su cui insistono attività in prevalenza produttive esistenti o in previsione, compatibili con il contesto urbanistico ed ambientale circostante." (art. 34 delle NTA).

"2. Tipi d'intervento ammessi Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione. Ove è prevista la realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico/generale è d'obbligo il permesso di costruire convenzionato.

5. Criteri generali Per complessi di almeno St= 10.000 mq è ammessa la trasformazione con PA avente, oltre alle destinazioni ammesse, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati.

È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata. Vengono concessi premi riguardanti aumenti volumetrici per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:

- Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici (+5% della SIp);
- Impianto di riciclo delle acque (+5% della SIp);
- Sostituzione delle coperture in cemento - amianto (+8% della SIp)."(art.34 delle NTA).

Indici urbanistici**Parametri :**

"SIp max: 1mq/mq della Sf

Altezza max calcolata all'intradosso: 7,50 m capannoni 10 m corpi uffici

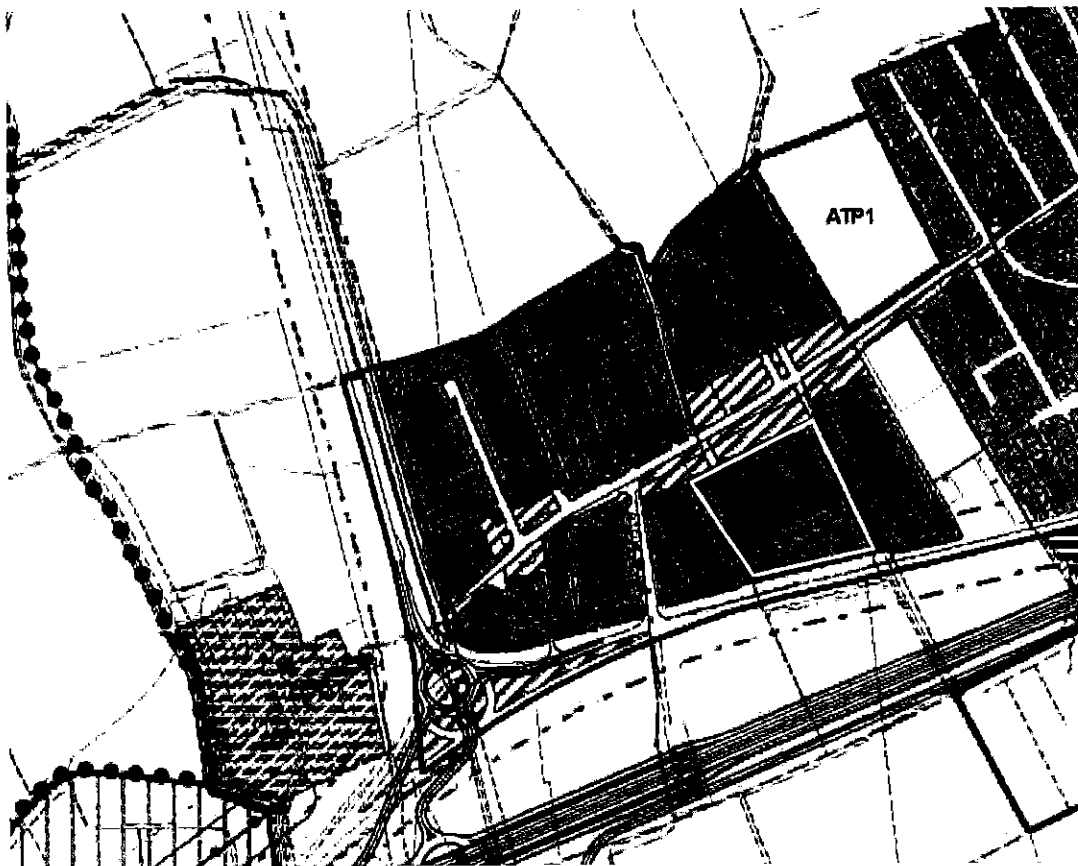
I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50. Per comprovate esigenze tecniche è possibile derogare dai limiti di altezza sopra indicati in relazione agli impianti e attrezzature funzionali al ciclo produttivo.

Rapporto di copertura: 65% Sf max





Distanze: - Dai confini: 5 m - Dal ciglio della strada: minimo 5m. " (art.34 delle NTA).

Note




Piano delle Regole (PdR) - Stralcio Tav. 3 - Azzonamento














Tessuto residenziale (art. 33)

-  Nuclei di Antica Formazione
-  Perimetro Nuclei di Antica Formazione
-  Zone residenziali consolidate e di completamento
-  Orti e giardini residenziali

Tessuto produttivo e commerciale

-  Tessuto produttivo consolidato (art. 34)
-  Tessuto consolidato terziario-commerciale (art. 35)
-  Impianti di distribuzione del carburante

Fasce di rispetto e vincoli (art. 40-41)

-  Immobili sottoposti a tutela dal PGT ★
-  Immobili sottoposti a vincolo
-  Rispetto cimiteriale
-  Rispetto depuratore
-  Tutela assoluta pozzi idrici
-  Rispetto pozzi idrici
-  Proposta parco naturale
-  Rispetto fontanili
-  Rispetto stradale
-  Rispetto bosco di Cusago
-  Rispetto canali
-  Marcite
-  Fontanili
-  Reticolo idrico minore

Art. 34 - Tessuto consolidato produttivo: norme generali e specifiche per ambito

Le zone produttive comprendono quella parte di territorio su cui insistono attività in prevalenza produttive esistenti o in previsione, compatibili con il contesto urbanistico ed ambientale circostante.

1. Tessuti caratterizzati dalla presenza di attività produttive di qualsiasi tipo, artigianali, manifatturiere o grandi stabilimenti industriali.

2. Tipi d'intervento ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione.

Ove è prevista la realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico/generale è d'obbligo il permesso di costruire convenzionato.

5. Criteri generali

Per complessi di almeno $S_t = 10.000$ mq è ammessa la trasformazione con PA avente, oltre alle destinazioni ammesse, 20% massimo di SIp per eventuali spazi a destinazione ricettiva, terziaria direzionale, servizi integrati.

È possibile la realizzazione di alcuni servizi, quali parcheggi, mense, ecc., anche in forma privata. Vengono concessi premi riguardanti aumenti volumetrici per le aziende che si dotano di attrezzature tecnologiche qualitative:

- Copertura del tetto con pannelli fotovoltaici (+5% della SIp);
- Impianto di riciclo delle acque (+5% della SIp).
- Sostituzione delle coperture in cemento – amianto (+8% della SIp.)

6. Parametri

SIp max: 1mq/mq della Sf

Altezza max calcolata all'intradosso: 7,50 m capannoni
10 m corpi uffici

I volumi tecnici fuori sagoma sono ammessi se compresi nell'involucro, determinato dall'inclinata di 30° spiccata dalla sommità della recinzione all'altezza di m 2,50.

Per comprovate esigenze tecniche è possibile derogare dai limiti di altezza sopra indicati in relazione agli impianti e attrezzature funzionali al ciclo produttivo.

Rapporto di copertura: 65% Sf max

Distanze:

- Dai confini: 5 m
- Dal ciglio della strada: minimo 5m.

Si prescrive la dotazione minima di superficie a parcheggi privati di uso pubblico pari al 10% della Slp produttiva e di 1 mq ogni 10 mq di Slp per uffici e/o spazi espositivi.

7. Disposizioni particolari

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali in ragione di almeno 1 albero ogni 50 mq di superficie drenante, al fine di un migliore inserimento ambientale. In particolare è obbligatoria la realizzazione di filari alberati di mitigazione verso le strade e lungo i confini di proprietà, anche sul lato aperto verso la campagna.

L'alloggio del custode o del conduttore deve essere realizzato in aderenza agli altri corpi edilizi che costituiscono l'unità produttiva e non può disporre di una superficie lorda di pavimento superiore a 100 mq.

Art. 35 - Tessuto consolidato terziario – commerciale

In tali zone sono confermate e comunque ammesse aziende a carattere commerciale o produttive-commerciali e strutture per l'attività terziaria e direzionale.

1. Tessuti caratterizzati dalla presenza di attività commerciali e terziarie/direzionali.

4. Criteri generali

Si prescrive la dotazione minima di superficie a standard pari al 100% della Slp. I parcheggi computano anche se in interrato, in copertura o in silos.

Le aree libere devono avere un'adeguata piantumazione con alberi di alto fusto di essenze locali o tradizionali (indicate nell'allegato), al fine di un migliore inserimento ambientale. In particolare è obbligatoria la realizzazione di filari alberati di mitigazione verso le strade e lungo i confini di proprietà, anche sul lato aperto verso la campagna.

5. Parametri

Slp max: 80 % St

Rc: 50% St

Altezza non superiore a 7,50 m

Distanze:

- Dai confini: 7,50 m minimo
- Tra edifici: 10 m minimo da pareti e pareti finestrate di edifici antistanti
- Dal ciglio della strada: non inferiore a 10m

Art. 36 - Insediamento di nuove attività commerciali al di fuori degli ambiti del tessuto consolidato terziario - commerciale esistente

L'insediamento di attività commerciali al di fuori degli ambiti del tessuto consolidato terziario commerciale esistente di cui all'art. 37 delle presenti norme è consentito esclusivamente:

- nelle zone residenziali consolidate;
- Esercizi commerciali di vicinato aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150;

Art. 40 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**1. Definizione**

a. Le aree non soggette a trasformazione urbanistica sono tutte quelle parti del territorio comunale esterne al tessuto urbano consolidato ed alle aree destinate all'agricoltura, che sono sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

2. Individuazione**- Parco Agricolo Sud Milano**

Si tratta della porzione di territorio compresa all'interno dei confini del Parco. Si rimanda alle disposizioni contenute nell'art. 1 bis – *Raccordo normativo di coordinamento con il PTC del Parco Regionale Agricolo Sud Milano* delle presenti norme.

- Zona a rischio e interesse archeologico

Si tratta della porzione di territorio sottoposta a vincolo archeologico dal Ministero per i Beni Culturali e Ambientali.

Individuata con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano" l'area sottoposta a rischio archeologico ai sensi della l. 1089/1939.

- Fascia di rispetto dei fontanili

Prevista dall'art. 41 del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, pari a:

- 10m dal limite della incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di 200m.
- 50m misurati dall'orlo della testa del fontanile.

- Proposta di parco naturale

Previsto all'interno del Ptc del Parco Agricolo Sud Milano e individuato con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano".

- Area di rispetto del bosco di Cusago

Prevista all'interno del Ptc del Parco Agricolo Sud Milano e individuato con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano".

- Nuclei di Antica Formazione ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n. 42

Il PGT indica, tra i suoi obiettivi fondamentali, la conservazione e la valorizzazione dei tessuti urbani di antica formazione, assumendo gli obiettivi di mantenimento della continuità del ruolo e della identità culturale dei nuclei antichi, in rapporto alla propria specificità e dimensione, attraverso una situazione integrata delle funzioni insediate, ponendo inoltre attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici, alla permanenza delle funzioni civili e culturali, alla tutela del contesto architettonico e urbano da perseguirsi prioritariamente con la conservazione e la valorizzazione degli edifici di antica formazione.

Si rimanda, circa la disciplina del Nucleo di Antica Formazione di Cislano, alle disposizioni dell'art. 35.1 delle presenti norme.

- Marcite e prati marcitorni

Tali porzioni di territorio sono tutelate dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano "In funzione del loro valore di testimonianza della storia, del paesaggio agrario e anche per la loro importanza sotto il profilo naturalistico".

Previste all'interno del Ptc del Parco Agricolo Sud Milano e individuato con apposito simbolo grafico all'interno della tavola "Vincoli di Piano".

- Immobili sottoposti a tutela dal PGT

Con riferimento al portale regionale dei beni storici/artistici, il PGT all'interno della tavola "Vincoli di Piano" individua i seguenti immobili sottoposti a tutela:

- Cappella della Madonna di Ravette
- Complesso della cascina Baracca a Bestazzo
- Villa Corbellini a Cislano
- Palazzo Terzago a Bestazzo
- Villa Arioli
- Ghiaccia di San Giacomo

Inoltre sono individuati dal vigente Ptc del Parco Agricolo Sud Milano i seguenti nuclei cascinali di pregio:

- I nuclei rurali di interesse paesistico e nuclei di grande valore storico monumentale: cascina San Giacomo e cascina Scanna;
- Insediamenti rurali isolati di interesse paesistico: cascina Crivella, Mulino Rossi, Manzola, Molino della Scanna;
- emergenze storico-architettoniche: parte di edifici facenti parte del nucleo della cascina Scanna.

- Immobili sottoposti a vincolo e vincolati dal PGT

Con apposito simbolo la tavola del Piano delle Regole "Vincoli di Piano" individua i seguenti immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D. Lgs. 22 Gennaio 2004 n.42 - Codice Urbani:

- Oratorio alla cascina Scanna di Cislano
- Palazzo Landriani Bestazzo
- Chiesa di S. Giovanni Battista a Cislano
- Chiesa di S. Maria Assunta a Bestazzo

- Ambiti geologici in classe IV – fattibilità con gravi limitazioni

Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

- Reticolo idrico principale e minore

Si fa riferimento alle indicazioni e prescrizioni del vigente Studio del reticolo idrografico minore e principale.

Art. 41 - Vincoli amministrativi**1. Zone di rispetto stradale e cimiteriale**

Le fasce di rispetto della viabilità sono definite secondo le prescrizioni del Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada D.P.R. 16.12.1992 n° 495, oltre che dalle indicazioni grafiche della tavola di Pgt.

L'ampiezza riportata negli elaborati deve considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo.

Nelle fasce di rispetto della viabilità, indipendentemente dall'eventuale sovrapposizione di azionamento, sono ammesse tutte le opere di miglioria e adeguamento della rete stradale cui la fascia di rispetto si riferisce.

In tali fasce non è consentita alcuna nuova edificazione, salvo la realizzazione delle recinzioni, delle opere di urbanizzazione primaria e l'installazione di impianti per la distribuzione del carburante ed eventuali attrezzature ad essi connesse, nonché recinzioni, pensiline per i pubblici servizi di trasporto, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente.

Ove un lotto o il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo edificabile abbia una porzione ricadente in zona di rispetto stradale, la stessa può essere conteggiata ai fini della verifica della densità edilizia, del rapporto di copertura e della percentuale del lotto a verde. Le zone di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore: l'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azionamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di fabbricabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto dei cimiteri, stabilite nei decreti della competente autorità sanitaria, sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. In esse è vietata qualsiasi tipo di nuova costruzione; è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Le aree devono essere mantenute in condizioni decorose, con divieto di costituire depositi, discariche e quant'altro non confacente al decoro del luogo e dell'ambiente.

Nelle stesse è prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente, fatti salvi gli interventi di manutenzione e avviciamento delle alberature: esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione.

Nella zona di rispetto cimiteriale, ove non contrastino con il rispetto dei servizi cimiteriali, può essere consentita la realizzazione di attrezzature di interesse generale, quali parcheggi, chioschi, ecc.

2. Zone di rispetto dei pozzi idrici

Valgono le disposizioni del DPR 236 del 24/05/1988, del D.L. 258/00, del DGR 10 Aprile 2003 n°7/12693.

3. Fascia di rispetto dei depuratori

Valgono le disposizioni contenute nella Delibera Interministeriale 04/02/1977.

4. Zone di rispetto degli elettrodotti

Per effetto della Legge 28 giugno 1986 n° 339, sono stabiliti i limiti per l'edificazione in prossimità degli elettrodotti. Le fasce di rispetto di elettrodotti sono costituite da cilindri aventi per asse il cavo a quota minore, il cui raggio dipende dal campo elettrico ed elettromagnetico generato dall'elettrodotto.

La tavola dei vincoli riporta l'indicazione di una fascia di rispetto di 25 m per lato: l'effettivo vincolo sarà misurato dall'Ente gestore in loco all'atto della richiesta di edificazione.

5. Fascia di rispetto dei canali

Sulla base del vigente PTC del Parco Agricolo Sud Milano, è prevista una fascia di rispetto pari a 100m dalle sponde del:

- Canale scolmatore nord-ovest Milano
- Canale secondario Villorosi

6. Reticolo Idrico Minore**Art. 42 - Classi di sensibilità paesaggistica**

Il PGT definisce e individua in apposita cartografia 5 classi di sensibilità paesaggistica.

1. Classe di sensibilità "Molto bassa"**a. Descrizione**

Ambiti del tessuto urbano caratterizzati da destinazione produttiva che non presentano nessuna emergenza storica o ambientale. E' compresa in questa classe la zona produttiva ad ovest del tessuto insediativo di Cislano, in quanto ambito urbano senza elementi di rilievo, con bassa potenzialità ecologica e bassa qualità contestuale. All'interno di questa classe troviamo inoltre lotti a destinazione produttiva e commerciale posti a nord.

b. Indirizzi paesaggistici

Non si richiedono particolari prescrizioni in quanto si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico – ambientale.

2. Classe di sensibilità "Bassa"**a. Descrizione**

Comprende la totalità del tessuto consolidato, come riconoscimento di un valore e di una necessità di tutela maggiore, legati al mantenimento dell'identità locale.

All'interno di esso non sono presenti elementi percettivi rilevanti per il paesaggio, ma possibili aspetti di complementarità con le classi di sensibilità maggiore per quanto riguarda i caratteri ecologici.

b. Indirizzi paesaggistici

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione soprattutto alla caratterizzazione architettonica dei fronti (sia costruiti che aperti) che definiscono gli spazi pubblici, introducendo per le parti non migliorabili direttamente, opere di mascheramento o occultamento realizzate preferibilmente con materiali vigenti.

Allegato: Planimetrie

Scheda Catastale

<p>AGENZIA UNO ILLUSTRO CATASTO FABBRICATI Ufficio provinciale di MILANO</p> <p>Bozza 1: 500</p>	<p>Dichiarazione presentata il _____ da _____ Rappresentante di s.p.a. s.r.l. di via _____ di Milano Via Per Abbiategrasso _____ civ. _____</p>	<p>Comparto di _____ Sezione di _____ Foglio _____ Particella _____ Subalterno: F44</p> <p>Rev. Milano _____ n. 5282</p>
<p>PIANO TERRENO</p> <p>PIANO PRIMO</p>		

Analisi tecniche

ANALISI CATASTALE

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	CATEGORIA
F	9	261	701	T	D/8

Commenti

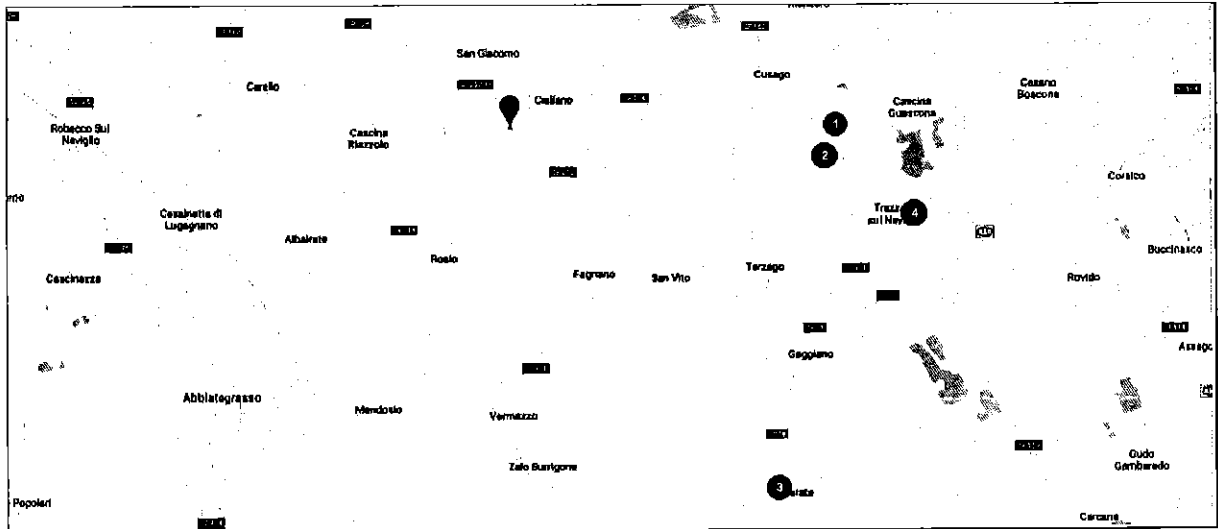
Non è presente la cella frigorifera indicata in planimetria. La zona spogliatoi è difforme alla planimetria catastale (zona doccia, servizi igienici). Sono stati installati due monoblocchi prefabbricati all'interno della porzione locata a Magri arredamenti.

Analisi tecniche

ANALISI EDILIZIO/CONCESSORIA

Dall'atto di compravendita del 18/12/2008 si evince che l'immobile è stato realizzato in base alle seguenti autorizzazioni:
 Concessione edilizia rilasciata in data 31 gennaio 1992 Pratica n.64/91.
 Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 7 gennaio 1997, protocollo n. 49 per la realizzazione di sopralco ad uso uffici;
 Denuncia di Inizio attività protocollata al n.6678 in data 6 dicembre 1999 per formazione di nuova parete divisoria interna e formazione di nuova uscita di sicurezza.
 Domanda di permesso di costruire in sanatoria in data 10 dicembre 2004 per la formazione di tettoie.
 Certificazione energetica Prot. 15078 - 000029/08, valido fino al 11/12/2018.
 Valutazione stato di conservazione della copertura in cemento amianto, redatta in data 28/10/2016.

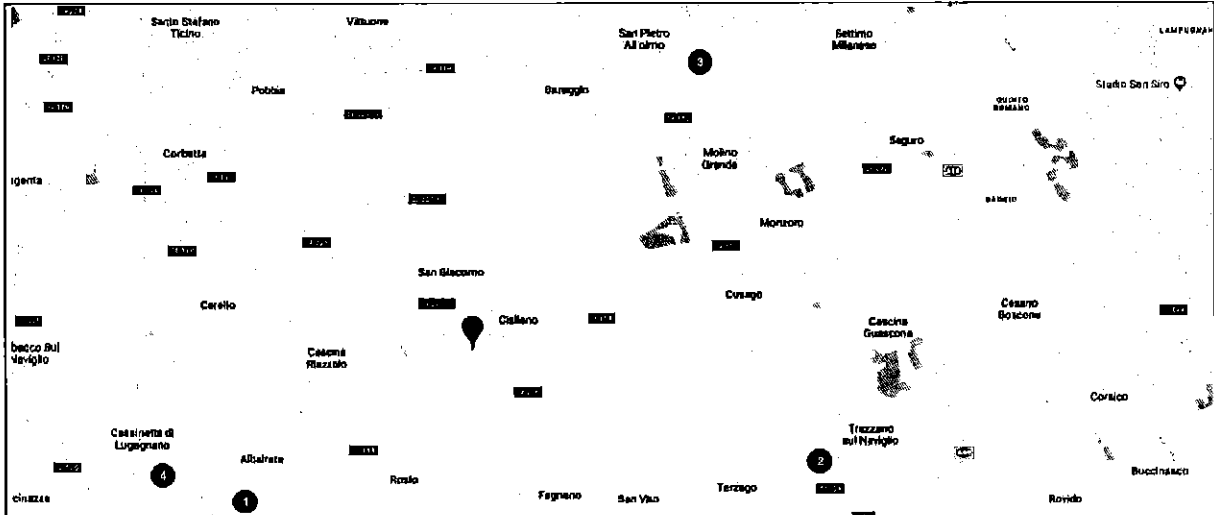
COMPS GRID VALORE DI MERCATO - Industriale



NR	1	2	3	4
Data della ricerca	22/05/2019	22/05/2019	22/05/2019	22/05/2019
Indirizzo	Caserta, viale S. Sofia	Viale S. Sofia, Caserta	Viale S. Sofia, Caserta	Viale S. Sofia, Caserta
Localizzazione	Zona industriale	Zona industriale	Zona industriale	Zona industriale
Destinazione d'Uso	Industria	Industria	Industria	Industria
Superficie Commerciale (mq)	10.000	10.000	10.000	10.000
Asking Price (Euro)	43.400,00	45.200,00	44.400,00	40.000,00
Asking Price Unitario (Euro/mq)	4,34	4,52	4,44	4,00
Fonte del Comparativo	www.compassandco.com	www.compassandco.com	www.compassandco.com	www.compassandco.com
Foto				

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3	4
Localizzazione	zona industriale	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE
%		0%	0%	0%	-10%
Appeal Architettonico	sufficiente	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Piano	Terra	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Stato Manutentivo	sufficiente	ANALOGO	INFERIORE	SUPERIORE	ANALOGO
%		0%	15%	-10%	0%
Stato manutentivo Impianti	sufficiente	ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE	ANALOGO
%		0%	0%	-5%	0%
Dimensione	8.724,00	INFERIORE	ANALOGO	INFERIORE	ANALOGO
%		-20%	0%	-15%	0%
Altro	0	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Negoziazione		-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTI		-30%	5%	-40%	-20%
VALORE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO		434	452	444	400
Valore di mercato unitario					400,00

COMPS GRID CANONE DI MERCATO - INDUSTRIALE



NR	1	2	3	4
Data della ricerca	Albairate	Sesto San Giovanni - Belforte/Belfortina	Veduggio - Vimercate	Albairate - Corchiarolo
Indirizzo	...	...	...	...
Localizzazione	...	...	...	...
Destinazione d'Uso	...	...	...	...
Superficie Commerciale (mq)	...	...	...	...
Asking Rent (Euro)	...	...	...	...
Asking Rent Unitario (Euro/mq)	...	...	...	...
Fonte del Comparativo	...	...	...	...
Foto				

Aggiustamenti	Soggetto	1	2	3	4
Localizzazione	ribalte	ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE	ANALOGO
%		0%	0%	-10%	0%
Appeal Architettonico		ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Piano		ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Stato Manutenitivo		ANALOGO	ANALOGO	SUPERIORE	ANALOGO
%		0%	0%	-10%	0%
Stato manutentivo Impianti		ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO
%		0%	0%	0%	0%
Dimensione	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	INFERIORE	
%	0%	0%	0%	-10%	
Altro	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	ANALOGO	
%	0%	0%	0%	0%	
Negoziiazione		-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTI		-10%	-10%	-30%	-20%
CANONE DI MERCATO UNITARIO PONDERATO		27	36	35	32

Canone di mercato unitario **30,00**

SUPERFICI

CANONI

VALORI

Edificio / Unità	Unità / Unit	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda Mq	Superficie commerciale Mq	Posti auto n°	Commerciale (no posti auto) Mq	Euro/mq/Anno	Euro	Euro/mq	Valori di mercato Euro
Corpi di fabbrica												
1	F.9 part.261 sub 701	T	ITALSEMPIONE	Capannoni - Hangar	4.050	4.050	4.050	4.050	30	121.800	400	1.624.000
1	F.9 part.261 sub 701	T	ITALSEMPIONE	Uffici /scuola/locale ruotelli	200	200	200	200	30	6.000	400	80.000
1	F.9 part.261 sub 701	T	Vacant	Ufficio - Office	141	141	141	141	30	4.242	400	55.550
1	F.9 part.261 sub 701	T	MAGRI Arreda S.r.l.	Capannoni - Hangar	4.260	4.260	4.260	4.260	30	127.800	400	1.704.000
1	F.9 part.261 sub 701	T	Vacant	Stoppalo	63	-	-	-	-	-	-	-
				Mq aree interne	8.724	8.661	-	8.661		259.842		3.464.560
Aree esterne												
				Mq aree esterne	-	-	-	-		-		-
				Totali MQ	8.724	8.661	-	8.661				
									Canoni totali di mercato	259.842	Valore di mercato	3.465.000

Conduttore	Superficie commerciale	Canone Contratto annuo	Canone medio contrattuale Euro/Mq/Anno	Canone Mercato annuo	Canone medio mercato Euro/Mq/Anno	Inizio contratto d'affitto	1^ Scadenza	2^ Scadenza	Canoni scalettati				
									1	2	3	4	5
ITALSEMPIONE MAGRI Arreda S.r.l. Vacant	4.260 4.260 141	160.000 140.070	38 33	127.800 127.800 4.242	30 30 30	01/05/2018 31/01/2018	30/04/2024 30/01/2024	30/04/2030 30/01/2030	172.500 102.000 0	114.000 0	126.000 0	138.000 0	0
	8.661	300.070		259.842									

EMMEGIFIN S.r.l.

Cislano (MI)
via per Abbiategrasso, 1

	Variabili Originarie	Variabili Modificate	Dal Periodo	30/9/18	30/9/19	30/9/20	30/9/21	30/9/22	30/9/23	30/9/24	30/9/25	30/9/26	30/9/27	30/9/28	30/9/29	30/9/30	30/9/31	30/9/32	30-set-33		
				30/9/19	30/9/20	30/9/21	30/9/22	30/9/23	30/9/24	30/9/25	30/9/26	30/9/27	30/9/28	30/9/29	30/9/30	30/9/31	30/9/32	30/9/33	30-set-33		
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16		
RICAVI LORDI POTENZIALI																					
Locazioni				277.717	284.674	298.482	306.484	310.887	302.516	287.589	292.037	296.250	301.173	305.236	310.697	320.830	326.152	330.560		4.551.285	
% Sfitto/inesigibilita'	1,00%				1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	20,23%	29,76%	1,99%	1,99%	1,99%	1,99%	35,55%	20,78%	3,00%	3,00%			
Ricavi lordi effettivi				274.939	281.827	295.497	303.419	307.778	241.319	202.002	286.235	290.366	295.189	299.170	200.230	254.147	316.368	320.643		4.169.129	
Altri ricavi				-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	
TOTALE RICAVI				274.939	281.827	295.497	303.419	307.778	241.319	202.002	286.235	290.366	295.189	299.170	200.230	254.147	316.368	320.643		4.169.129	
COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'																					
Amministrazione	1,50%			4.124	4.227	4.432	4.551	4.617	3.620	3.030	4.294	4.355	4.428	4.488	3.003	3.812	4.746	4.810		62.537	
Spese per la rilocalazione	10,00%			0	-	-	-	-	5.876	8.234	-	-	-	-	10.536	5.882	-	-		30.528	
Capex	213.000	12	1	-	-	-	-	-	-	250.000	-	-	-	-	262.248	-	-	-		512.248	
Manutenzione straordinaria	1,00%			26.790	27.138	27.600	28.152	28.715	29.289	30.472	31.082	31.703	32.337	32.970	33.644	34.317	35.003			396.241	
Assicurazione	0,10%			2.679	2.714	2.760	2.815	2.871	2.929	2.987	3.047	3.108	3.170	3.234	3.298	3.364	3.432	3.500		45.910	
Imposte (IMU e TASI)	32.154			32.154	32.154	32.154	32.797	33.453	34.122	34.804	35.500	36.210	36.934	37.673	38.426	39.195	39.979	40.778		536.332	
TOTALE COSTI				65.747	66.233	66.946	68.315	69.655	75.835	299.056	73.313	74.755	76.236	77.732	317.511	85.898	82.473	84.091		1.583.795	
TOTALE RICAVI NETTI				209.193	215.594	228.552	235.105	238.122	165.484	-	97.054	212.922	215.610	218.953	221.438	-	117.281	168.250	233.895	236.552	2.585.334
Tempi				0,50	1,50	2,50	3,50	4,50	5,50	6,50	7,50	8,50	9,50	10,50	11,50	12,50	13,50	14,50	15,00		
Fattore di attualizzazione	7,50%			0,9645	0,8972	0,8346	0,7764	0,7222	0,6718	0,6249	0,5813	0,5408	0,5031	0,4680	0,4353	0,4049	0,3767	0,3504	0,3380		
RICAVI NETTI ATTUALIZZATI				201.763	193.430	190.749	182.529	171.974	111.175	-	60.654	123.782	116.600	110.146	103.625	-	51.054	68.132	88.106	82.890	1.633.194
Risk out	0,25%																			4.251.031	
Valore finale lordo																					85.021
Spese di commercializzazione per la vendita	2,00%																				4.166.010
Valore finale netto																					1.407.970
VALORE FINALE NETTO ATTUALIZZATO																					1.407.970
Somma ricavi netti attualizzati				1.633.194																	
Valore Finale Netto Attualizzato				1.407.970																	
VALORE DI MERCATO LORDO				3.041.164																	
VALORE DCF				3.040.000																	
GROSS CAP IN				9,14%																	
NET CAP IN				6,88%																	

7,50% GROSS CAP IN
6,88% NET CAP IN

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

26 **Cislano (MI)** **via per Abbiategrasso, 1**

Superfici

Superficie lorda	Superficie Commerciale
###	8.661

Valore

Metodo valutativo	DCF	Valore	3.040.000
		VALORE TOTALE	3.040.000
		VALORE UNITARIO	351

Affitto

ERV	259.842	PASSING RENT	300.070
-----	----------------	--------------	----------------

Tassi

GROSS CAP IN	9,14%	GROSS CAP OUT	7,90%
NET CAP IN	6,88%	NET CAP OUT	5,64%

Note di valutazione e possibili acquirenti

La valutazione è stata condotta con il metodo reddituale (DCF Analysis), prendendo in considerazione la situazione localiva indicata dal Cliente e la relativa durata dei contratti di locazione in essere alla data della stima, determinando così i redditi netti futuri da essi derivanti. Si è poi proceduto alla capitalizzazione in perpetuità, alla fine dei flussi di cassa, del reddito netto dell'ultimo periodo e all'attualizzazione, alla data di valutazione, della sommatoria dei redditi netti generati.

Alla scadenza del contratto di locazione in corso è stato ipotizzato di locare l'immobile a canoni di mercato, così come determinati dalle ricerche di mercato effettuate in loco, ovvero considerando un canone di mercato unitario di Euro/mq/anno 30 per il capannone e uffici annessi.

È stata considerata una percentuale per rischio sfitto ed inesigibilità calcolata sui ricavi lordi potenziali in relazione alla situazione localiva, alle caratteristiche di mercato della zona e variabile di periodo in periodo. In particolare è stato considerato:

- 1% durante i periodi di vigenza dei contratti in essere;
- 100% alla scadenza dei contratti di locazione;
- 3% di sfitto fisiologico negli anni successivi.

Si sono considerati i costi in capo alla proprietà, quali Amministrazione (compresa imposta di registro), riserve per manutenzione straordinaria, assicurazione e IMU+TASI (dati desunti dal calcolatore on web). Abbiamo considerato che il potenziale acquirente detenga la proprietà per un periodo di 15 anni, per poi rivenderla ad un valore ottenuto capitalizzando il reddito teorico netto dell'annualità successiva ad un tasso determinato come tasso di attualizzazione - il tasso di crescita medio annuo + risk out (0,25%) e deducendo le spese di commercializzazione, calcolate nel 2,00% del prezzo di vendita.

Il flusso di cassa è stato attualizzato ad un tasso di attualizzazione pari al 7,50% da noi ritenuto congruo per la tipologia di bene in analisi.

TIPO D'ANALISI

FULL

ALLEGATI	x	MAPPE	x	URBANISTICA	x	ANALISI TECNICHE
	x	FOTO	x	PLANIMETRIE	x	GRIGLIA COMPARATIVI

PROGETTO
Portafoglio Immobiliare

DATA VALUTAZIONE
30 settembre 2018

Valore pluriuso
 3.000.000 / 8661 mq.
 351 €/mq

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni Immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CISLIANO

Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

affitto:
 € 160.000 / 4500
 35,5 €/mq

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	350	450	L	2	2,5	L
Negozi	NORMALE	800	1050	L	4,8	6,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

Emmegifin S.r.l.

Via Paolo da Cannobio, 9

20122 – Milano

*Valutazione dello stato di conservazione della copertura in cemento amianto del tetto
dell'immobile ad uso capannone industriale
via Abbiategrasso - Cislano (Mi)*

Il giorno 11 novembre 2021 è stato effettuato il sopralluogo finalizzato alla verifica dello stato di conservazione della copertura del tetto in cemento amianto.

L'immobile, di proprietà della società Emmegifin srl, è stato costruito in forza di una concessione edilizia rilasciata in data 31/01/1992.



Dalle informazioni a disposizione, la posa della copertura risale presumibilmente al 1993.

Come si può evincere dalle planimetrie catastali allegate, al piano terra l'immobile si compone di aree magazzino, spogliatoi maschili e femminili, servizi igienici e un locale ristoro. È inoltre presente un soppalco ad uso uffici.

Rispetto agli ultimi due sopralluoghi non sono intervenute variazioni significative.

La copertura del tetto è in condizioni di conservazione discrete, solida e priva di significative lesioni. Sono visibili alcune fessurazioni di modesta entità.

Sono visibili tracce della presenza di muschi sulla superficie, soprattutto lungo il lato sud, dove la presenza del parapetto crea una zona in ombra.



Il materiale non risulta friabile: la rottura avviene con suono secco e con taglio che mostra poche fibre. Le lastre risultano dure e si possono rompere solo con l'ausilio di una pinza.



Sono visibili ad occhio nudo formazioni di “bavette” lungo le estremità inferiori di alcune lastre e, a tratti, si incontrano stalattiti di dimensioni discrete (2-3 cm).



È possibile apprezzare tracce di materiale pulverulento in grondaia.



Si è provveduto ad effettuare una valutazione dello stato di conservazione della copertura con due diversi metodi di calcolo (che si allegano).

Il giudizio dello stato di conservazione della copertura risulta essere **SCADENTE** e l'Indice di Degrado pari a **26**.

È pertanto prevista l'esecuzione della bonifica entro 3 anni.

RILEVAMENTO DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLA COPERTURA

Lato Nord Lato Sud Lato Est Lato Ovest 

Quando lo stato della copertura non è uniforme compilare la seguente scheda per ciascun lato.

N°	Parametro	Osservazioni	Punteggio per singola voce	Punteggio assegnato
1	Compattezza del materiale	con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre si rompono in modo netto emettendo un suono secco	1	1
		con una pinza gli angoli o i bordi delle lastre tendono a piegarsi o a sfaldarsi	3	
		con le mani gli angoli o i bordi si piegano e si sfaldano facilmente	9	
2	Affioramento di fibre	con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre inglobati nella matrice cementizia	1	3
		con una lente di ingrandimento si osservano fasci di fibre parzialmente inglobati nella matrice cementizia	3	
		i fasci di fibre che si osservano con una lente di ingrandimento sono facilmente asportabili con pinzette	9	
3	Sfaldamenti, crepe, rotture	assenti	1	2
		poco frequenti	2	
		numerose	3	
4	Materiale friabile o polverulento in grondaia	assente	1	2
		scarso	2	
		consistente	3	
5	Stalattiti	assenti	1	3
		di piccolissime dimensioni	2	
		di dimensioni consistenti	3	
Giudizio dello stato di conservazione della copertura*			Somma	11

* Giudizio dello stato di conservazione della copertura = Somma dei punteggi assegnati

Discreto 5 - 10

Scadente 11 - 20

Pessimo 21 - 27

INDICE DI DEGRADO PER LA VALUTAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DELLE COPERTURE IN CEMENTO AMIANTO (I.D.)

A) GRADO DI CONSISTENZA DEL MATERIALE (da valutare con tempo asciutto, utilizzando una pinza da meccanici o attrezzo simile) si dà valore:

1 - se un angolo flesso con una pinza si rompe nettamente con suono secco

2 - se la rottura è facile, sfrangiata, con un suono sordo

B) PRESENZA DI FESSURAZIONI /SFALDAMENTI/ CREPE, si dà valore:

0 - se assenti

2 - se rare

3 - se numerose

C) PRESENZA DI STALATTITI AI PUNTI DI GOCCIOLAMENTO, si dà valore:

0 - se assenti

3 - se presenti

D) FRIABILITÀ / SGRETOLAMENTO, si dà valore:

1 - se i fasci di fibre sono inglobati completamente

2 - se i fasci di fibre sono inglobati solo parzialmente

3 - se i fasci di fibre sono facilmente asportabili

E) VENTILAZIONE, si dà valore

1 - la copertura non si trova in prossimità di bocchette di ventilazione o flussi d'aria

2 - la copertura si trova in prossimità di bocchette di ventilazione o flussi d'aria

F) LUOGO DI VITA / LAVORO, si dà valore

1 - copertura non visibile dal sotto (presenza di controsoffitto e/o soletta)

2 - copertura a vista dall'interno

G) DISTANZA DA FINESTRE/BALCONI/TERRAZZE, si dà valore

1 - se la copertura è distante più di 5 m. da finestre/terrazze/balconi

2 - se vi sono finestre/terrazze/balconi prospicienti ed attigue

H) AREE SENSIBILI, si dà valore

1 - assenza, nel raggio di 300 m, di aree scolastiche/luoghi di cura

3 - vicinanza ad aree scolastiche/luoghi di cura

I) VETUSTA' (in anni) fattore moltiplicatore, si dà valore

2 - se la copertura è stata installata dopo il 1990

3 - se la copertura è stata installata tra il 1980 e il 1990

4 - se la copertura è installata prima del 1980

$I.D. = (A+B+C+D+E+F+G+H) \times I$ (vetustà)

$I.D. = (1+2+3+2+1+1+2+1) \times 2 = 13 \times 2 = 26$

RISULTATO:

I.D. INFERIORE O UGUALE A 25: Nessun intervento di bonifica. È prevista la rivalutazione dell'indice di degrado con frequenza biennale

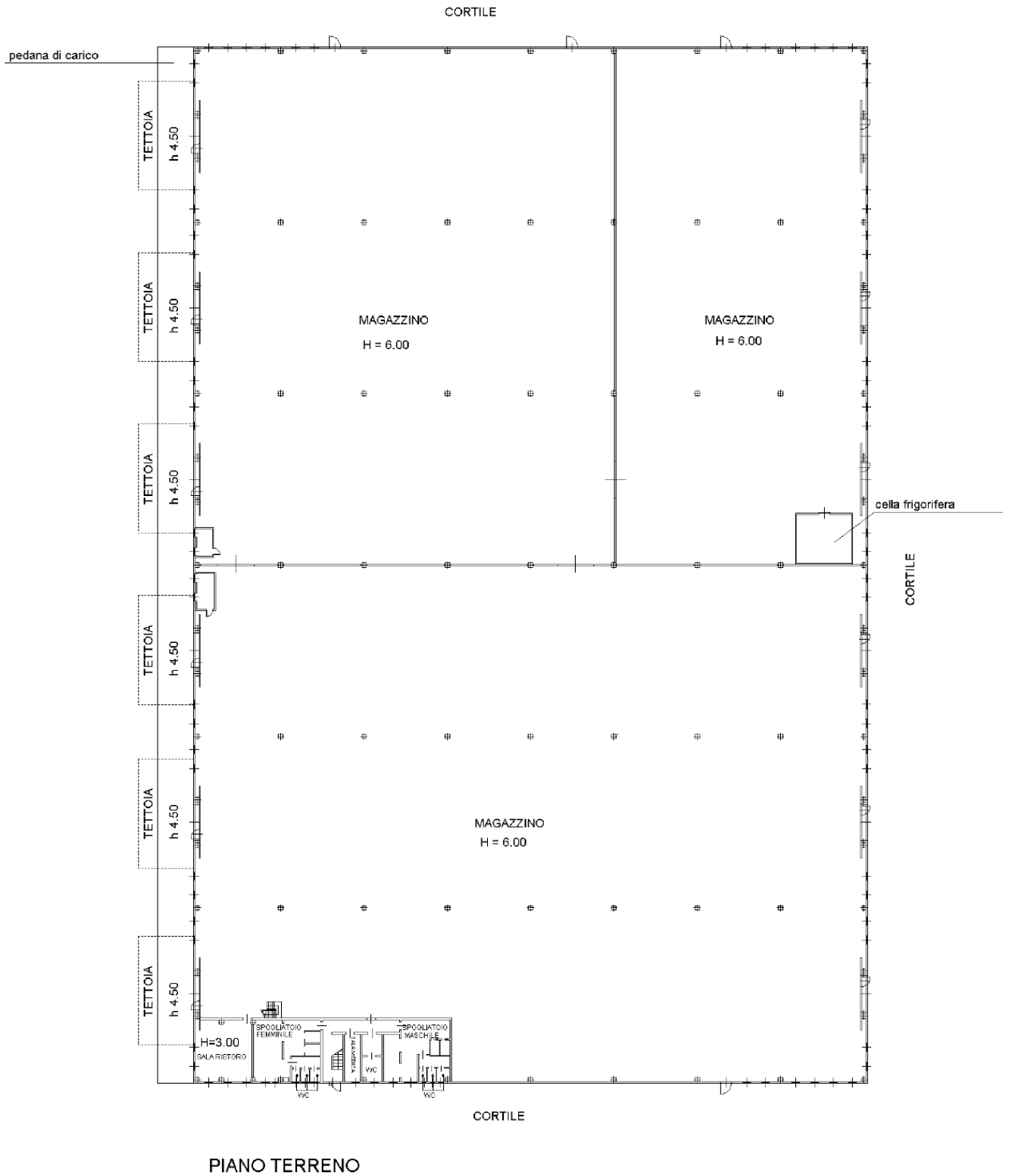
I.D. COMPRESO TRA 25 e 44: Esecuzione della bonifica entro 3 anni

I.D. UGUALE O MAGGIORE A 45: Rimozione della copertura entro i successivi 12 mesi

In fede

Trecella, 18/11/2021

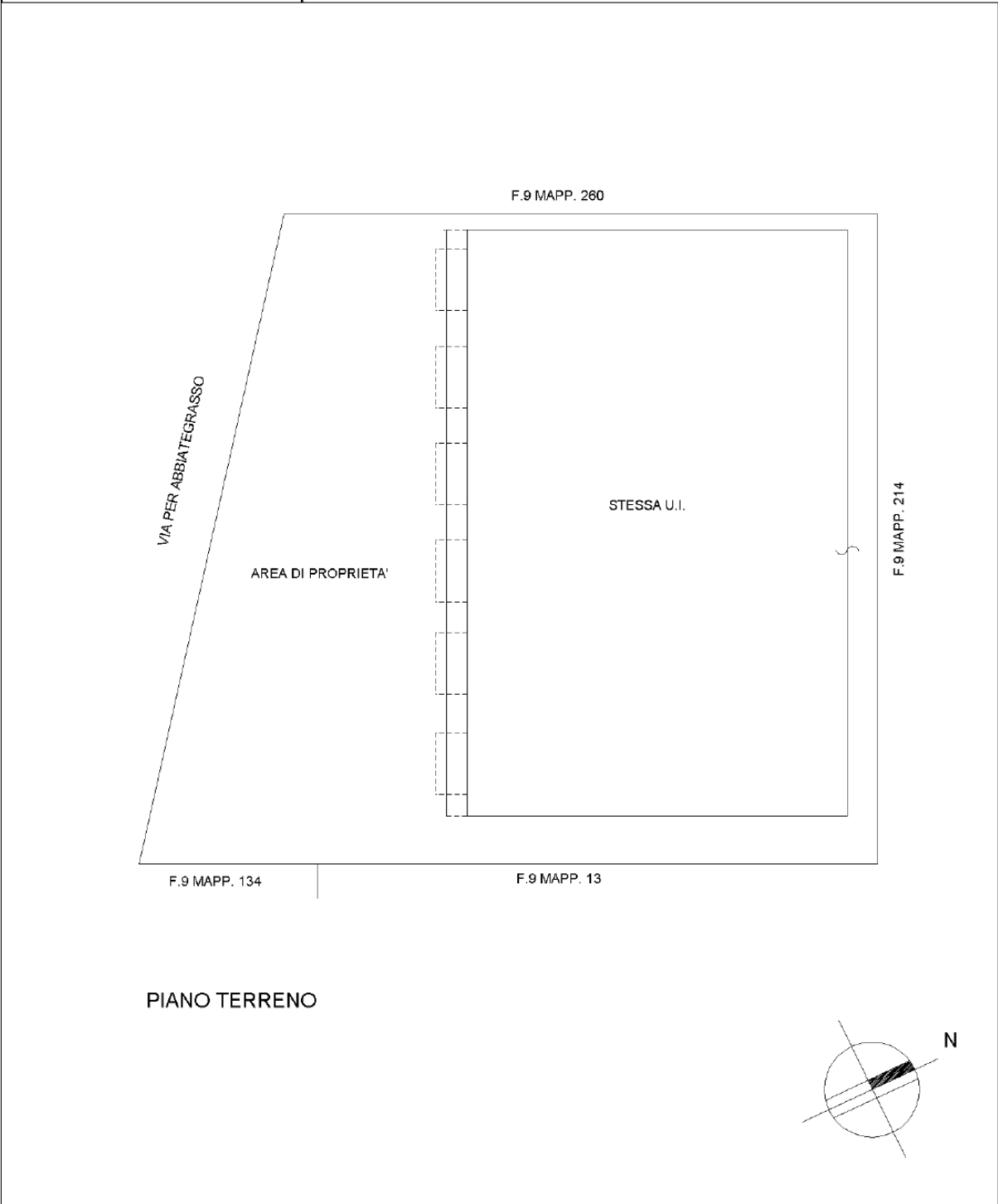
Allegato



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0519924 del 07/07/2005	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cislano	
Via Per Abbiategrasso civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Pilenghi Daniele
Foglio: 9	Iscritto all'albo:
Particella: 261	Geometri
Subalterno: 701	Prov. Milano N. 8042

Scheda n. 2 Scala 1:1000





bonifiche amianto - rifacimento coperture - mappature rifiuti
valutazione stato conservativo delle coperture



Spett. le

EMMEGIFIN srl

Via Paolo Cannobio 9

Milano

OGGETTO:

Bonifica copertura in cemento amianto di mq. 9372,00 c.a.

OFFERTA N° 55/2020/RE



**CANTIERE UBICATO IN:
Via Abbiategrasso
CISLIANO (MI)**

Ecotek Bonifiche srl

sede legale: via F.Primaticcio 162 - 20147 Milano (MI) - sede operativa: via L.Castoldi 7- 20081 Abbiategrasso (MI)

telefono 02/94608609 fax 02/87152631 - Info@ecotekbonifiche.it - www.ecotekbonifiche.it - certificazione SOA n° 05073720962 del 04/11/2014
P.IVA 06998380965 - C.F. 06998380965 - N.REA 1928306 - Registro Imprese di Milano n. 06998380965 - capitale sociale € 10.000,00

PRESENTAZIONE AZIENDALE

ECOTEK BONIFICHE SRL opera nel settore dei servizi di gestione rischio amianto, valutazione dei rischi, mappature rifiuti, rimozione amianto in matrice friabile e compatta (eternit), fornitura e posa di nuova copertura.

E' composto da uno staff di dipendenti tutti con pluriennale esperienza nel settore bonifiche amianto così composto:

responsabile commerciale, responsabili cantiere, impiegato tecnico, responsabile amministrativo, impiegato amministrativo, operai assunti a tempo indeterminato, risorse a tempo determinato/contratto a progetto ecc.

La Ecotek Bonifiche srl dispone di un sollevatore telescopico munito di cesta con comandi (MERLO ROTO 38.16), di un autoscala a fisarmonica munita di cesta con comandi, e di un semovente dotato di cesta con comandi (CTE)

CERTIFICATI E ABILITAZIONI

Albo Gestori Ambientali:

Regolare possesso di iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Rifiuti CATEGORIA 10A classe D e CATEGORIA 10B classe D con n. d'iscrizione MI53853 con scadenza il 01/06/2025, verificabile sul sito <http://www.albonazionalegestoriambientali.it> alla voce "elenco iscritti".

Sistemi di gestione:

- UNI EN ISO 9001:2015 - Qualità
- UNI EN ISO 14001:2015- Ambiente
- BS OHSAS 45001:2018 - Sicurezza e Salute sul Lavoro

SOA:

attestazione CAT 0612 class. III

REFERENZE

- Hulss & Capelli Spa Peschiera Borromeo (2010) - Bonifica copertura in eternit e posa di nuova copertura mq 2000
- Consorzio Comuni dei Navigli - microraccolte comunali di eternit abbandonato
- Comune di Gaggiano - interventi vari di bonifiche e raccolte amianto
- Comune di San Giuliano - interventi vari di bonifiche e raccolte amianto
- Affi (VR) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura, e fotovoltaico mq 2500
- Milano (Baronchelli F.lli) - taglio del verde aree pubbliche di Milano
- Sarezzo (BS) - bonifica terreno contenente amianto
- Castelmaggiore caserma - bonifica terreno contenente amianto
- Consorzio Comuni dei Navigli - microraccolte comunali di eternit abbandonato
- Comune di Gaggiano - interventi vari di bonifiche e raccolte amianto
- Comune di San Giuliano - interventi vari di bonifiche e raccolte amianto
- Ospedale di Montebelluna - bonifica amianto in matrice friabile
- Ospedale di Carate Brianza - bonifica amianto in matrice friabile
- Milano via San Nicolao - Bonifica tubazioni con coibentazione in matrice friabile e strip-out edificio
- Segrate via marconi 27 - bonifica tubazioni amianto in matrice friabile in area confinata
- Vellezzo Bellini (PV) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura, posa fotovoltaico mq 14000
- Consorzio Comuni dei Navigli - microraccolte comunali di eternit abbandonato
- Montalenghe (TO) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura, posa fotovoltaico mq 7000

ASPETTI BUROCRATICI

Assistenza Burocratica :

Stesura del piano di lavoro (art. 256 D.Lgs 81/08 e successive modifiche) con relativa documentazione tecnico sanitaria da presentarsi all'Autorità competente per l'approvazione, e procedure burocratiche per la gestione dei rifiuti, quali analisi chimiche, predisposizione del MUD (Modello Unico Dichiarazione) annuale come previsto dall'art.6 della L. 70/94, e denuncia annuale alla Regione ed alle ASL competenti per territorio come previsto dall'art.9 della L. 257/92 e L.R. 29 settembre 2003 n.17 art.5 comma 3

Sicurezza Cantiere :

Le opere di bonifica saranno effettuate previa autorizzazione da parte delle Autorità competenti. Le opere di cui sopra saranno effettuate in conformità alle vigenti normative in materia di sicurezza ed igiene dell'ambiente e del lavoro. In particolar modo dovranno essere osservate le disposizioni contenute nel Nuovo decreto in materia di sicurezza D.Lgs 81/2008 e s.m. Le attrezzature e gli strumenti impiegati saranno a norma.

Mezzi di protezione per i lavoratori:

A cautela della salute degli addetti alla rimozione, l'intervento verrà eseguito da personale dotato di tute in tyvek e maschere respiratorie, tutto materiale monouso, rispondenti ai requisiti previsti dal D.Lgs. 04/12/1992 n°475 modificato con D.Lgs. 02/01/1997 n°10.

Personale operante presso il cantiere:

Si specifica che il personale operante presso il cantiere è esclusivamente personale ns. dipendente e regolarmente assicurato nonché informato sui rischi lavorativi e formato soprattutto relativamente alle procedure da effettuare. In pratica si tratta di lavoratori affidabili, specializzati e soprattutto in possesso degli obbligatori certificati di idoneità alla mansione (D.Lgs. 81/08 Art. 41, comma 6) necessari per poter eseguire la movimentazione del suddetto materiale.

Gestione Rifiuti

La nostra ditta provvederà alla vidimazione del Registro per i rifiuti speciali, in cui andranno annotati, in termini legislativi, la qualità dei rifiuti prodotti e smaltiti come previsto dal D.M. 148 del 15.05.1998. Fornirà i formulari per il trasporto dei rifiuti, come previsto TU 152/2006. Predisporrà la denuncia annuale "M.U.D." (denuncia annuale dei rifiuti trattati e smaltiti con riferimento all'anno precedente) D.P.C.M. del 20/12/2012 . Infine provvederà alla stesura della relazione annuale sulle attività di rimozione amianto, da inviare alle Regione Lombardia ed alle A.S.L. competenti per territorio; come previsto dall'art. 9 della Legge 257/92 e dall L.R. 17/2003

Rimozione dei materiali contenenti amianto

In ottemperanza a quanto indicato dal D.M. 06.09.1994 (norme e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6 , comma 3 , e dell'art.12 , comma 2 , della legge 27 marzo 1992 n° 257 , relativa alla cessazione dell'impiego dell'amianto) verranno adottate le seguenti procedure operative

- San Genesio ed Uniti - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura e fotovoltaico mq 4000
- Sant'Alessio con Vialone - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura e fotovoltaico mq 2000
- Niella Tanaro (CN) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura e fotovoltaico mq 1000
- San Giorgio Canavaese (TO) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura, e fotovoltaico mq 7000
- Milano via Pirelli - bonifica tubazioni amianto in matrice friabile in area confinata
- Stazione Porta Nuova di Torino - bonifica terreno contenente ballast
- Abbiategrasso condominio don bosco - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 800
- mappatura rifiuti con relazione tecnica di valutazione stato conservativo, compilazione modello NA1 (PRAL), analisi presenza amianto (20 stabilimenti ENEL nel Nord Italia)
- Milano piazza San Fedele (2013) - Strip-out edificio e bonifica amianto tubazioni in matrice friabile in area confinata
- Milano via Lambruschini (2013) - demolizioni
- Cesano Boscone (MI) officina meccanica - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 700
- Milano via San Nicolao - bonifica amianto tubazioni in matrice friabile in area confinata
- condominio Rosate - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 500
- Cameri (NO) carpenteria - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 3000
- Milano via Richard - strip-out edificio e bonifica FAV
- Milano via Dione Cassio 10 - bonifica copertura in eternit mq 4000
- Cologno Monzese via Volontari del sangue (Pasticceria) - bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 800
- Settimo Milanese via Romolo Reiss - Bonifica copertura in eternit mq 1000
- Trecate cascina Alba (azienda agricola) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura e rifacimento struttura portante mq 600
- Milano via Minuziano (centro stoccaggio rifiuti) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 1600
- Milano via Caldesi 6 - strip-out edificio, opere edili di sistemazione (intonacatura), imbiancatura
- Abbiategrasso Via Legnano, Via F.lli Di Dio complesso scolastico (S.t.e. Energy spa) - Bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq. 2400
- Abbiategrasso via Cairoli 01 - Bonifica copertura in eternit, posa nuova copertura mq. 700
- Arona P.zza San Graziano complesso scolastico (Comune di Arona) - Bonifica copertura in eternit, riposizionamento coppi copertura mq. 900
- Chieve Via Lanfranco 15 (Intercos) - Bonifica copertura in eternit, posa nuova copertura mq. 2200
- Mariano Comense - bonifica tubazioni in amianto friabile in area confinata e glove bags
- Abbiategrasso c.na erbiera - bonifica copertura in eternit, posa di nuova copertura mq 700
- Milano via Torino 21 - opere di Strip - Out cantiere
- Magenta via I° maggio 75/79 - bonifica copertura in eternit mq. 1800
- Milano via Ampere 56 - Bonifica pavimentazione vinil - amianto mq. 1500
- Borgomanero via Loreto 19 - bonifica copertura in eternit mq. 700
- Milano via Poggibonsi 5 - tinteggiatura immobile mq. 2700
- Abbiategrasso via Sfondrini - tinteggiatura immobile mq. 2700
- Malnate via dei tre corsi - bonifica copertura mq. 500
- Castrocielo via Palombaia 11 - bonifica flange in amianto friabile

CONDIZIONI CONTRATTUALI**Premesse generali**

Le opere citate, verranno eseguite sulla struttura di copertura esistente del fabbricato nello stato di fatto in cui si trova. Sono escluse dalla presente offerta tutte le opere non citate espressamente nella presente, ogni tipo di opera muraria, nonché le opere eventualmente occorrenti per riparare e/o adeguare la struttura di copertura alla realizzazione delle opere in oggetto, le opere per realizzare complanarità e/o livellamento delle falde, le quali verranno eventualmente addebitate in aggiunta al prezzo totale del presente contratto.

Qualora la committente non accetti l'esecuzione di opere consigliate e/o ritenute indispensabili dalla Ecotek Bonifiche per la buona esecuzione delle opere, quest'ultima si manleva da qualsiasi responsabilità riveniente dalla predetta mancata esecuzione dei lavori e comunque da ogni qualsiasi ulteriore danno a lui non direttamente imputabile.

Varianti

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori vengano richieste migliorie e/o addizioni dovranno concordati con la committente sia costi che le modalità di esecuzione delle stesse. Verrà formulata un'integrazione di preventivo che dovrà essere sottoscritto dal committente prima della prosecuzione delle opere. Dovrà inoltre essere modificato di comune accordo il "programma dei lavori" e se necessario il termine di fine lavori.

Tali opere "extra contratto" non costituiranno per il committente motivo per la sospensione od il rinvio dei SAL mensili o di fine lavori.

Tempi di esecuzione

All'accettazione della presente verranno concordati i tempi d'intervento in base al nostro programma lavori.

L'incarico verrà sviluppato e completato entro i termini concordati, salvo cause di forza maggiore e/o fatti ad essa non imputabili.

Variatione programma lavori

In caso di rinvio del programma di inizio lavori, da parte del committente, con un preavviso inferiore ai 3gg lavorativi (tempo necessario per l'organizzazione di un lavoro alternativo), vi verrà addebitato il costo del fermo della manodopera

Disdetta del contratto

- In caso di disdetta contrattuale sopravvenuta tra la presentazione del piano di lavoro e la data stabilita di inizio lavori, il committente sarà tenuto al pagamento delle pratiche amministrative e/o burocratiche (presentazione piano di lavoro, sopralluogo, offerta, misurazioni) per una somma pari ad € 500,00 oltre ad IVA di legge.
- Il committente inoltre sarà tenuto, in caso di rifacimento della copertura, al pagamento della somma dovuta per il materiale di copertura, compresi accessori speciali commissionati specificatamente per i lavori in oggetto.
- In caso di disdetta contrattuale in corso d'opera (per cause a noi non imputabili) vi sarà addebitato un importo stabilito sulla base dell'avanzamento lavori, nonché tutti i costi sostenuti dall'azienda per l'acquisto dei materiali di copertura ed accessori, nolo di ponteggi, gru o quant'altro.
- Nulla verrà preteso dalla Ecotek Bonifiche in caso di disdetta contrattuale per cause a noi direttamente imputabili.

Oneri esclusi dall'offerta

Tutto quanto non espressamente indicato in offerta
Lattoneria di chiusura eventuali camini (da verificare)

Oneri e responsabilità a carico del committente:

Fornitura idrica ed elettrica

Iva di legge

Fatturazione e pagamenti

- Da concordare

Qualora la committente non ottemperi al piano di pagamento previsto, la Ecotek Bonifiche si riterrà libera di sospendere i lavori commissionati.

L'inosservanza dei termini di pagamento concordati farà sorgere in capo al creditore, il diritto alla percezione degli interessi moratori ai sensi del D.Lgs. 231/02

Validità dell'offerta

30/06/2020

La Ecotek Bonifiche con la sottoscrizione del presente accetta l'incarico di cui sopra dichiarando altresì di svolgere con diligenza l'incarico e a fornire la propria opera con scienza e coscienza per cui è tenuta a eseguire quanto necessario alla completa definizione dell'oggetto dell'incarico in completa autonomia tecnica ed organizzativa curando anche tutti gli adempimenti necessari per garantire l'espletamento delle prestazioni sopraindicate.

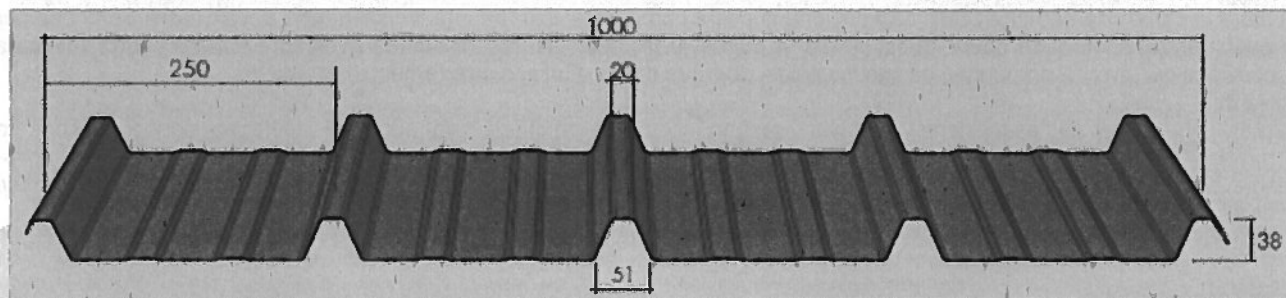
La Ecotek Bonifiche dichiara di aver effettuato la valutazione dei rischi; di aver conseguentemente individuato le misure di protezione e prevenzione necessarie ad impedire che detti rischi provochino danno e / o molestia ai propri lavoratori dipendenti; di aver elaborato un programma di attuazione di quelle misure opportune per garantire il miglioramento dei livelli di sicurezza; di essere stato informato in modo dettagliato sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui è destinato/a ad operare; di avere informato il committente al fine di prevenire i rischi anche al fine di cooperazione e coordinamento delle attività di prevenzione; di impegnarsi ad eseguire i lavori nel rispetto della regola d'arte, della buona tecnica, delle leggi vigenti di igiene e sicurezza del lavoro; di essere dotato/a di mezzi, apparecchiature, impianti fissi e mobili ed, in genere, di strumenti di lavoro, atti ad eseguire correttamente e in sicurezza il lavoro commissionato.

La nostra società è assicurata presso compagnia di primaria importanza ed è iscritta all'Albo Nazionale Gestori Rifiuti con le categorie 10A classe D e 10B classe D (bonifiche amianto in matrice compatto e friabile).

NUOVA COPERTURA

Fornitura e posa di lastre in lamiera grecate

Fornitura di lastre in lamiera grecata pre-verniciata ottenute dalla profilatura di laminati piani, LAMIERA EURO CINQUE o UNIMETAL GENUS 1000 - Spessore 10/10
COLORE : BIANCO GRIGIO



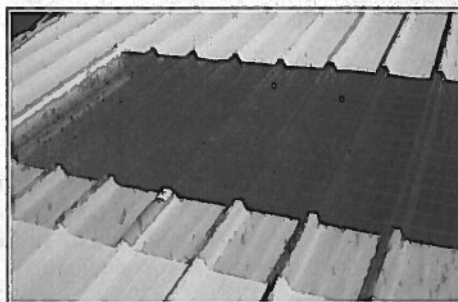
Fornitura di rotoli in lana di vetro **TI 212, Knauf Insulation with ECOSE Technology**, prodotti con una resina di origine vegetale, priva di formaldeide, a basso impatto ambientale; la copertura di lana di vetro dovrà essere totale, con elementi ben accostati e senza spazi vuoti. Conforme Normativa 89/106CE DPR 246 del 21/04/93

Isolante Sp. 50 mm con carta kraft politenata su un lato con funzione di freno vapore.



LUCERNARIO realizzato in opera

REALIZZAZIONE DI LUCERNAIO IN OPERA COMPOSTO DA LASTRA IN POLICARBONATO MICROLAVEOLARE PROTETTO UV IN COESTRUSIONE SUL LATO ESTERNO, STRUTTURA ALVEOLARE A DOPPIA PARETE, SPESSORE 2,5 MM, ISOLAMENTO TERMICO $U=4.6 \text{ W/M}^2\text{K}$, COLORE CRISTALLO OD OPALE. CHIUSURA DELLE TESTATE CON TERMOSALDATURA E SOTTOSTANTE MAGLIA IN ACCIAIO CERTIFICATA E VELETTA IN POLICARBONATO COMPATTO



IMPORTI

<i>Descrizione</i>	<i>U.M.</i>	<i>Q.TA'</i>	<i>IMPORTO UNITARIO</i>	<i>IMPORTO TOTALE</i>
Allestimento cantiere (delimitazione area di cantiere , predisposizione cartellonistica, wc chimico, baracca di cantiere, castello di risalita, reti anti caduta sotto a lucernai) Sollevatore telescopico per il tiro in quota dei materiali e cesta con comandi	A.C.			€ 5.000,00
Noleggio, montaggio e smontaggio di parapetti perimetrali per la messa in sicurezza delle coperture	ML	370	€ 10,00	€ 3.700,00
Incapsulamento, rimozione, confezionamento, smaltimento copertura in cemento amianto presso discarica autorizzata compresa certificazione di avvenuto smaltimento	MQ	8052	€ 9,50	€ 76.494,00
Incapsulamento, rimozione, insaccamento, trasporto e smaltimento fibre artificiali vetrose presenti compresa certificazione di avvenuto smaltimento	MQ	8052	€ 5,00	€ 40.260,00
Rimozione , palettizzazione in quota, calo a terra e avvio alle discariche autorizzate di lastre in vetroresina (lucernai esistenti)	MQ	1320	€ 9,00	€ 11.880,00
Rimozione della listellatura esistente , compreso carico e trasporto alle discariche autorizzate	MQ	8052	€ 3,00	€ 24.156,00
Fornitura e posa in opera di nuovo materassino isolante come da specifiche sopra riportate - sp. 50 mm	MQ	8052	€ 7,50	€ 60.390,00
Fornitura e posa in opera di nuova copertura in lastre di lamiera grecate sp. 10/10 come da specifiche sopra riportate comprensivo di fissaggi con guarnizione e posa di nuovi listelli in abete cm 5 x 4 per il fissaggio della nuova copertura	MQ	8052	€ 26,00	€ 209.352,00
Realizzazione di punti luce fissi in opera come da specifiche sopra riportate , comprensivo di fissaggi, sigillature compresa rete metallica certificata anti- caduta e veletta inferiore in polycarbonato compatto	MQ	1320	€ 35,00	€ 46.200,00
Fornitura e posa di nuovi colmi in lamiera pre-verniciata in abbinamento alla copertura sp. 8/10 di adeguato sviluppo , compreso fissaggi e sigillature con materiale siliconico	ML	432	€ 21,00	€ 9.072,00
Fornitura e posa di presso piegati in lamiera pre-verniciata sp. 8/10 per la chiusura laterale delle coperture comprensivi di fissaggi e sigillature con materiale siliconico	ML	222	€ 32,00	€ 7.104,00
Fornitura e posa di membrana bituminosa sp. 4 mm posata a fiamma compresa la precedente preparazione del fondo eseguita mediante la stesura di primer liquido per la realizzazione di nuova impermeabilizzazione canali di scolo	MQ	565	€ 28,00	€ 15.820,00
Stesura e presentazione Piano di Lavoro presso ASL competente e redazione Piano Operativo di sicurezza	A.C.			€ 1.000,00
IMPORTO TOTALE OPERAZIONI (IVA ESCLUSA)				€ 510.428,00
Fornitura e posa di di nuove bocchette di scarico per i canali di raccolta in guaina in EPDM di adeguato diametro			€/CAD. 25,00	

Gli importi sopra indicati s'intendono comprensivi di tutte le specifiche indicate ed il lavoro eseguito in un'unica soluzione salvo prescrizioni aggiuntive impartite dagli enti preposti al controllo (ASL, ARPA ecc.) diverse da quelle evidenziate nel preventivo e normalmente accettate.

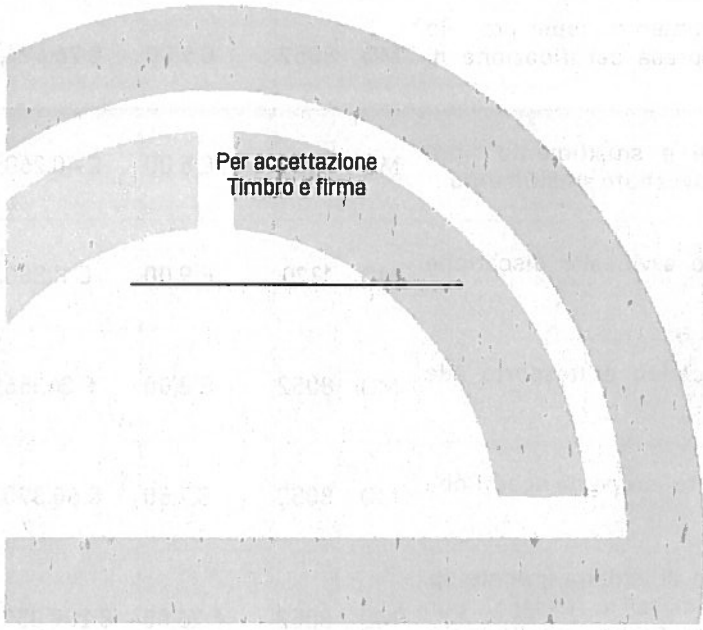
In attesa di Vostre notizie al riguardo, porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

Luogo, data
Abbiategrasso, 05/02/2020

Ecotek Bonifiche srl

Il Tecnico

Antonio Geom. Di Matteo



Per accettazione
Timbro e firma

Informativa ai sensi del Reg. UE 2016/679

- I dati da Lei forniti verranno trattati al fine di adempiere agli obblighi di legge, contrattuali e/o fiscali.
- Il conferimento dei dati è obbligatorio e l'eventuale rifiuto a fornirli comporta la mancata possibilità di erogare il servizio.
- I dati potranno essere comunicati a terze parti solo al fine di adempiere quanto al punto 1 e comunque secondo quanto previsto dai limiti del Reg UE 2016/679.
- Il titolare del trattamento è Ecotek Bonifiche srl - Via Primaticcio, 161 - 20147 Milano
- Il Responsabile della protezione dei dati per Ecotek Bonifiche srl è esterno alla Azienda ed è Aequa Servizi srl nella persona del Sig. Olivari Paolo ed è contattabile all'indirizzo mail seguente: gdpr.privacy@aequaservizi.it.
- In ogni momento potrà esercitare i Suoi diritti, nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi e per gli effetti degli artt. 15_22 del Reg. UE

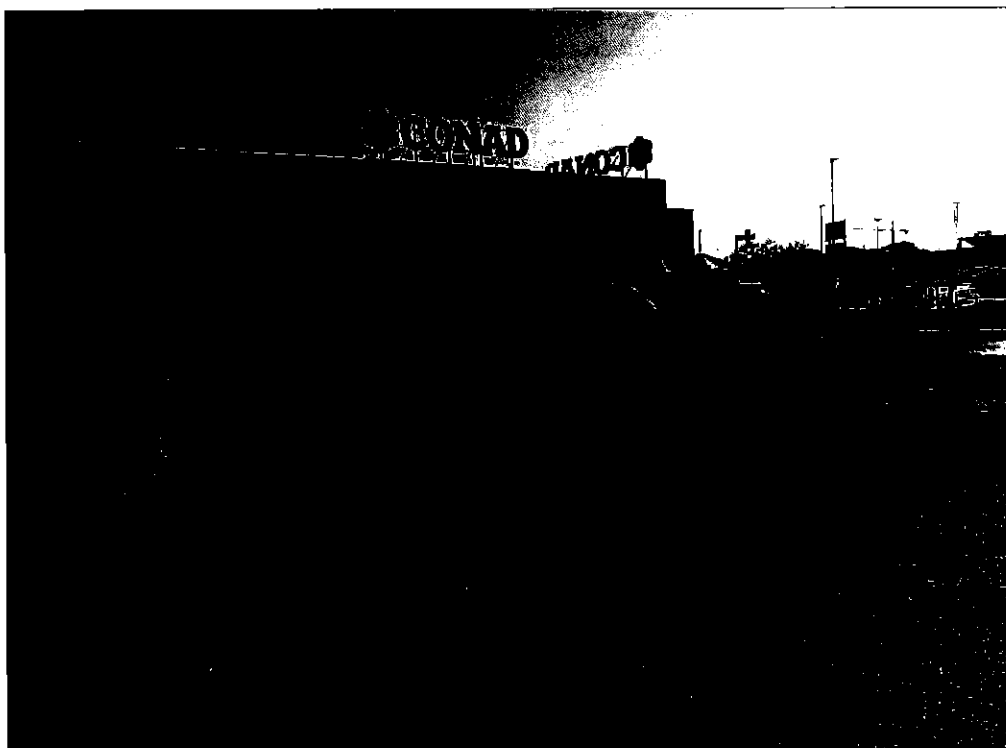
DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

EMMEGIFIN S.r.l.

27 Pontenure (PC)

Via Montale, 9



Tipo d'analisi

FULL

Progetto

Portafoglio Immobiliare

Data valutazione

30 settembre 2018

Dati identificativi

Progetto	<input type="text" value="22135"/>	<input type="text" value="Portafoglio Immobiliare"/>	Cliente	<input type="text" value="EMMEGIFIN S.r.l."/>
Codice immobile	<input type="text" value="27"/>			
Tipo d'analisi	<input type="text" value="FULL"/>			
Tecnico	<input type="text" value="IM"/>		Data sopralluogo	<input type="text" value="25/09/2018"/>

Data valutazione	<input type="text" value="30/09/2018"/>	Metodo valutativo	<input type="text" value="COMPARATIVO / COMPARATIVE"/>
------------------	---	-------------------	--

Ingresso principale

Indirizzo	<input type="text" value="Via Montale, 9"/>	Provincia	<input type="text" value="PC"/>
Comune	<input type="text" value="Pontenure"/>	Frazione	<input type="text"/>
Regione	<input type="text" value="Emilia Romagna"/>	Area	<input type="text" value="NORD / NORTH"/>

Contesto

Localizzazione	<input type="text" value="SEMICENTRO / SEMI-CENTER"/>
Tipologia contesto	<input type="text" value="COMMERCIALE / RETAIL"/>
Contesto urbano	<input type="text" value="NORMALE / NORMAL"/>

Presenza di elementi rilevanti nella zona e/o di iniziative in via di sviluppo

Edificio di due piani fuori terra oltre piano interrato, situato in un contesto misto residenziale, commerciale e logistico di recente realizzazione, appena fuori dal centro di Pontenure, a ridosso dello svincolo tra la Strada Statale N.9 sulla direttiva Piacenza-Parma e la Strada Provinciale. L'autostrada A1 è raggiungibile nel raggio di una decina di chilometri, mentre la stazione di Pontenure è posta lungo la linea Milano-Bologna ed è raggiungibile a 2 km di distanza.

Accessibilità	<input type="text" value="BUONA / GOOD"/>	Disponibilità di parcheggio	<input type="text" value="BUONA / GOOD"/>
---------------	---	-----------------------------	---

Mezzi pubblici	Treno - Autobus	<input type="text" value="2"/>	km
	Metro	<input type="text"/>	km
	Autostrada	<input type="text" value="12"/>	km

Descrizione dell'immobile

Uso prevalente

COMMERCIALE / RETAIL

Proprietà	☐	Cielo terra	N° piani totali	<input type="text"/>
			Fuori terra	<input type="text"/>
			Entro terra	<input type="text"/>
	☐	Porzione	Piani	<input type="text" value="2"/>
	☐	Complesso	N° di fabbricati	<input type="text"/>

Anno di costruzione

2005

Stato d'uso

BUONO / GOOD

Anno ultima ristrutturazione

Impiantistica

BUONO / GOOD

Descrizione unità di analisi

	Numero		Numero
Appartamenti	<input type="text"/>	Box	<input type="text"/>
Uffici	<input type="text" value="1"/>	Posti auto scoperti	<input type="text"/>
Locali commerciali	<input type="text" value="1"/>	Posti auto coperti	<input type="text"/>
Canline	<input type="text"/>	Altro 3	<input type="text"/>
Magazzini	<input type="text"/>	Altro 4	<input type="text"/>

Descrizione della proprietà

Si tratta di un immobile cielo-terra costruito nel 2001, a destinazione commerciale e terziaria. Lo stato di manutenzione è buono, ed è composto da locali ad uso commerciale, prevalentemente a piano terra, e ad uso ufficio al piano primo. Nello specifico, trattasi di due unità immobiliari (Subb. 17 e 39) ad uso commerciale (il sub. 39 era occupato da una filiale bancaria), attualmente sfitte e non utilizzate.

Mercato immobiliare di riferimento

Valori di mercato

Prezzi medi di vendita nella zona			Canoni medi di locazione nella zona		
Da Euro/Mq	A Euro/Mq	Trend			
800	1.800	▼	Residenziale		
			Commerciale		
			Uffici		
			Industriale		

Condizioni attuali

DEPRESSO / DEPRESSED

Liquidità del mercato

DEBOLE / WEAK

Analisi di mercato

Il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a Pontenure mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in debole diminuzione (-1,22%). La minima riduzione delle quotazioni rilevata è almeno parzialmente riconoscibile nel periodo. La tipologia che ha registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da locali commerciali: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 3% negli ultimi 3 mesi.

Note di valutazione e possibili acquirenti

La metodologia applicata per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è il Metodo Comparativo (o del Mercato). Esso si basa sul confronto fra la proprietà oggetto di stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Partendo dai dati di mercato rilevati in sito, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione all'ubicazione, alla tipologia, alla superficie, all'età e allo stato manutentivo nonché alle prospettive future del mercato. Le consistenze delle varie destinazioni d'uso sono state desunte dal database fornito dal Cliente e da REAG non verificate.

Dalle analisi effettuate nella zona di riferimento, per unità immobiliari ad uso commerciale, con caratteristiche simili a quelle della Proprietà oggetto di valutazione, aventi taglio dimensionale comparabile, i valori di mercato oscillano mediamente tra Euro/mq 800 e 1.800. Il bene immobile è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come libero e disponibile. Ad entrambe le unità immobiliari in oggetto è stato attribuito un valore di mercato unitario pari a Euro/mq 1.500.

Situazione occupazionale

Stato di Occupazione

LIBERO / VACANT

Titolo di Occupazione

VUOTO / FREE

Note di Occupazione

Alla data del sopralluogo, i due locali commerciali risultano sfiti e non utilizzati.

Allegati Mappe Urbanistica Analisi tecniche Trasformazione Foto Planimetrie Griglia Comparativi Dati Trasformazione

Allegato: Fotografie

FOTO ESTERNA

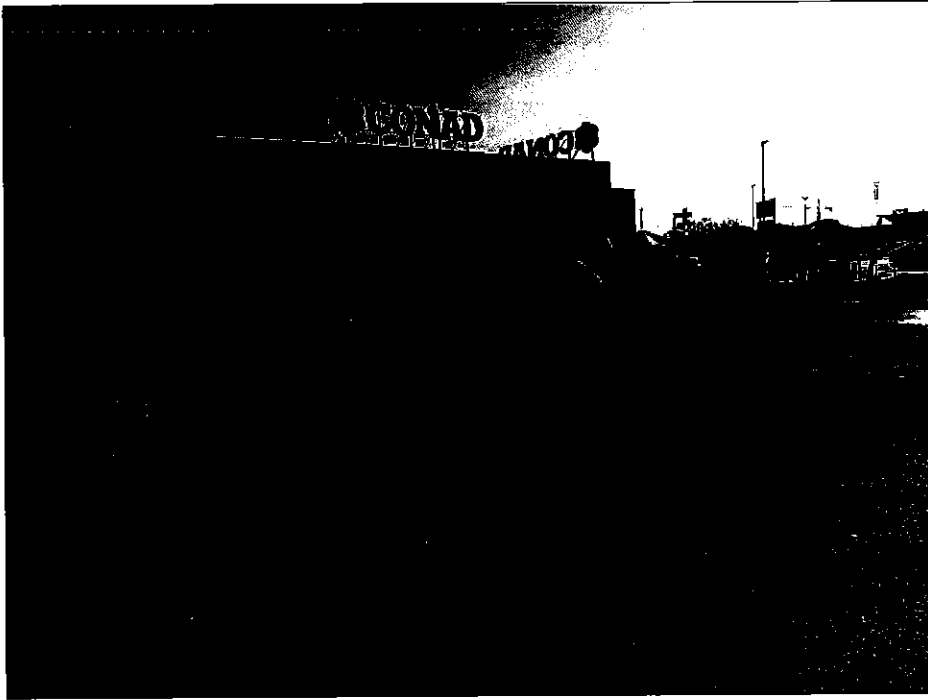


FOTO INTERNA



Allegato: Fotografie

FOTO INTERNA

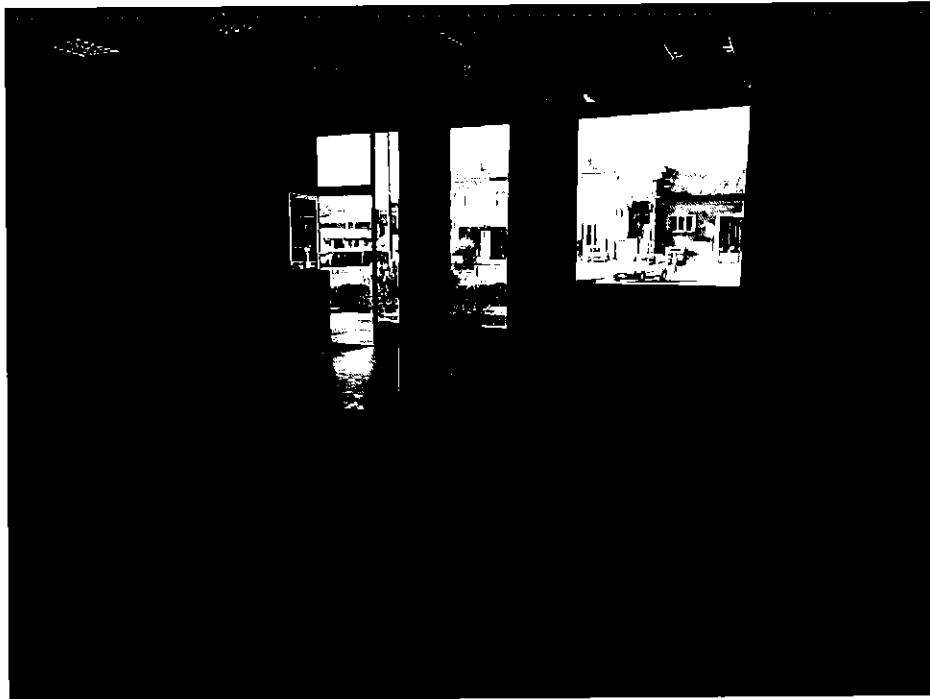


FOTO INTERNA



Allegato: Fotografie

FOTO INTERNA



FOTO INTERNA



Allegato: Mappe

MAPPA REGIONALE



MAPPA LOCALE



Allegato: Situazione urbanistica

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Riferimento

E' stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 24.11.2017 il Piano Strutturale Comunale (PSC), ai sensi degli articoli 28 e 32 della L.R. n. 20/2000.

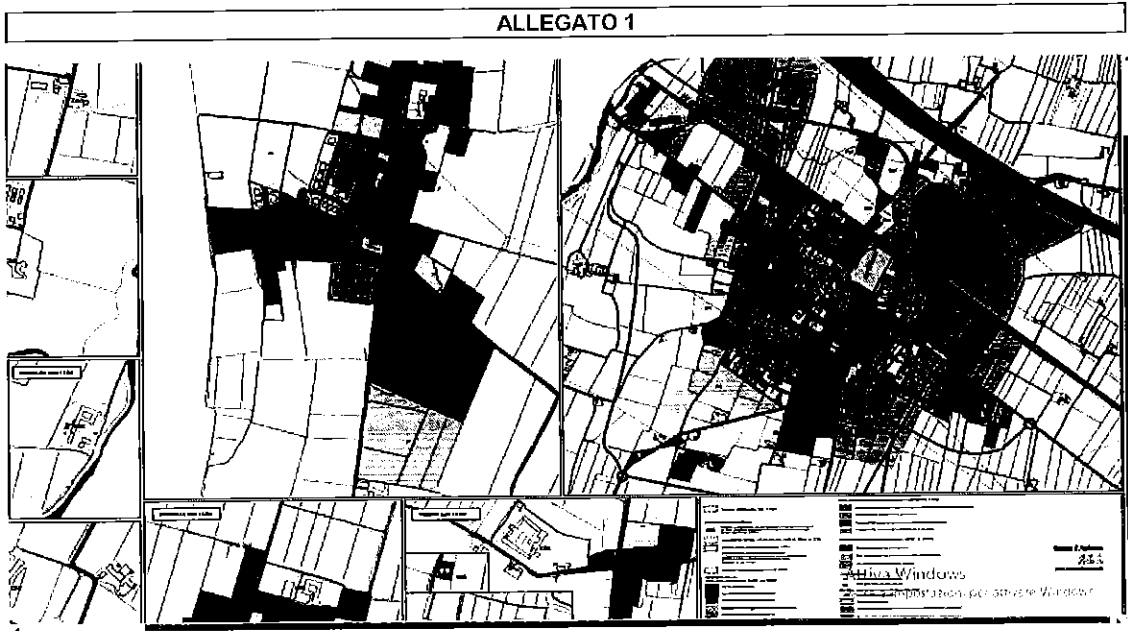
Destinazione urbanistica

L'immobile si trova nelle Zone residenziali di completamento in Piani urbanistici attuativi

Indici urbanistici

Note

Allegato: Situazione urbanistica



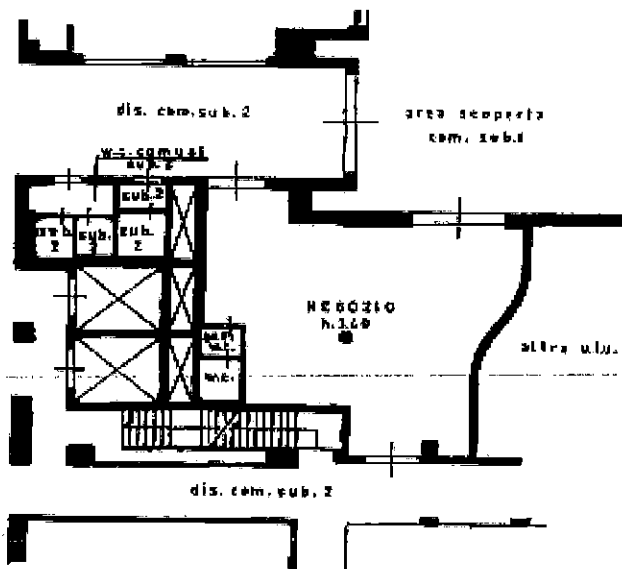
PLANMETRIA CATASTALE SUB 17

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Piacenza

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di U.I.U. in Comune di Pontenure Via Emilia Parmense n. 200	
Identificativi Catastali: Sezione: _____ Foglio: 18 Particella: 8610 Subaliquota: 17	Compilata da: Gino M. Maurizio Tecnico all'Abbr. Geometri Troy. Piacenza N. 1212

Scala n. 1 Scala 1:200

Piano Terra



PLANMETRIA CATASTALE SUB 39

01/03/2025

16:53

REDILCOGE → 00285911132

MURS-44

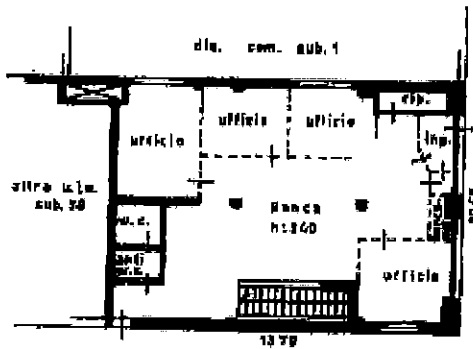
010

Agenda del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Piacenza

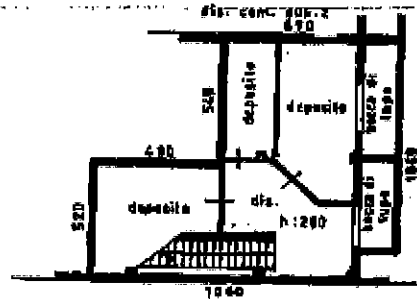
Dichiarazione protocollo n. del Planimetria di u.z.v. in Comune di Tombenura Via Emilia Parmense civ. 692	
Identificativi Catastrali: Sezione: Foglio: 18 Particella: 849 Subalterno: 39	Compilata da: Guido Maurizio Iscritto all'albo: Esimatori Prov. Piacenza N. 1212

Scheda n. 1 scala 1:200

Piano Terra



Piano Interrato



Analisi tecniche

ANALISI CATASTALE

CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	PIANO	CATEGORIA
F	18	8618	17	T	C/1
F	18	8618	39	T-S1	D/5

Commenti

--

Analisi tecniche

ANALISI EDILIZIO/CONCESSORIA

Concessione edilizia n. 56/01 del 25/10/2001
 DIA in variante in corso d'opera - Prot. 6595 del 30/06/2003
 Comunicazione fine lavori e richiesta agibilità del 10/07/2003

SUPERFICI

VALORI

Edificio / Unità	Unità / Unit	Piano	Conduttore	Destinazione	Superficie lorda Mq	Superficie commerciale Mq	Posti auto n°	Commerciale (no posti auto) Mq	Euro/mq	Valori di mercato Euro
Corpi di fabbrica										
27	17	T	NON LOCATO	Negoziò - Shop	96	96		96	1.500	144.000
27	39	T-S1	NON LOCATO	Commerciale - EX-FILIALE BANCARIA	220	220		220	1.500	330.000
				Mq aree interne	316	316	-	316		474.000
Aree esterne										
				Mq aree esterne	-	-	-	-		-
				Totali MQ	316	316	-	316		
									Valore di mercato	470.000

DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

27 Pontenure (PC) Via Montale, 9

Superfici

Superficie lorda	Superficie Commerciale
316	316

Valore

Metodo valutativo	COMPARATIVO / COMPARATIVE	Valore	470.000
		VALORE TOTALE	470.000
		VALORE UNITARIO	1.487

Affitto

ERV	PASSING RENT
-----	--------------

Tassi

GROSS CAP IN	GROSS CAP OUT
NET CAP IN	NET CAP OUT

Note di valutazione e possibili acquirenti

La metodologia applicata per la determinazione del Valore di Mercato dell'immobile in oggetto è il Metodo Comparativo (o del Mercato). Esso si basa sul confronto fra la proprietà oggetto di stima e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. Partendo dai dati di mercato rilevati in sito, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione all'ubicazione, alla tipologia, alla superficie, all'età e allo stato manutentivo nonché alle prospettive future del mercato. Le consistenze delle varie destinazioni d'uso sono state desunte dal database fornito dal Cliente e da REAG non verificate. Dalle analisi effettuate nella zona di riferimento, per unità immobiliari ad uso commerciale, con caratteristiche simili a quelle della Proprietà oggetto di valutazione, aventi taglio dimensionate comparabile, i valori di mercato oscillano mediamente tra Euro/mq 800 e 1.800. Il bene immobile è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come libero e disponibile. Ad entrambe le unità immobiliari in oggetto è stato attribuito un valore di mercato unitario pari a Euro/mq 1.500.

TIPO D'ANALISI

FULL

ALLEGATI	x	MAPPE	x	URBANISTICA	x	ANALISI TECNICHE
	x	FOTO	x	PLANIMETRIE	x	GRIGLIA COMPARATIVI

PROGETTO
Portafoglio Immobiliare

DATA VALUTAZIONE
30 settembre 2018

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PIACENZA

Comune: PONTENURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1100	1400	L	3,9	4,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che, i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)

Mettiamoci la faccia

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: PIACENZA

Comune: PONTENURE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	650	L	2,3	2,7	L
Negozi	NORMALE	1300	1650	L	7	8,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il [codice definitorio](#).

Mettiamoci la faccia