



- TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE 3^A CIVILE -
- ESECUZIONI IMMOBILIARI -
- G.D. DOTT. BLUMETTI - ESECUZIONE N. 497/2008 -
- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXX

Creditore procedente: ITALFONDIARIO S.p.A.

01. Premesse.

Lo scrivente Ing. Giuliano Bujatti, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 11771 e a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 7013, in osservanza alla convocazione ricevuta, si recò il giorno 13 Aprile 2012 dinanzi al G.D. per l'assunzione dell'incarico affidatogli. Dopo le formalità di rito e il giuramento gli fu affidato il seguente incarico: "

"Provveda l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i; provveda quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai



comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

1. Ad avvertire questo giudice in caso di impossibilità di accesso all'immobile, allegando copie della comunicazione inviata al/i debitore/i e della relativa ricevuta di ritorno;
2. A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; riporti gli estremi dell'atto di pignoramento e specifichi se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
3. A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
4. A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione - se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
5. A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità

o diritti di prelazione

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

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

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

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



- a) *della certificazione energetica di cui al decreto legislativo n. 192 del 19.8.2005 attuativo della direttiva CE n. 2002/91 nonché della legge regionale n. 24/2006 come modificata dalla legge regionale n. 10/2009;*
 - b) *della documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione impianti all'interno degli edifici di cui al D.M. Ministro sviluppo economico del 22/1/2008 n. 37, acquisendo copia della documentazione eventualmente esistente.*
9. *Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.*

ALLEGHI inoltre alla relazione:

- a) *l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;*
- b) *la descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato*
- c) *fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;*
- d) *gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)*

Omissis.....

Titolo di provenienza.

L'atto di provenienza è il seguente.

Atto di compravendita stipulato dal Notaio Gallavresi Roberto il 31

maggio 2004 repertoriato al n. [redacted] della raccolta n. [redacted] (all. 1), con il

quale il debitore esecutato ha acquistato dalla società [redacted]

[redacted], legalmente rappresentata dal sig. [redacted]

[redacted] lo stabile adibito ad uffici oggetto del presente

pignoramento, così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di

Pioltello;

Foglio 8 – Particella 33 – sub 701 – cat. A/10 – cl.1 – consist. 25 vani –

rend. 7230,40 €

01. Sull'accesso ai luoghi.

Lo scrivente ha inviato avviso di accesso ai luoghi alla società debitrice

esecutata ai due indirizzi reperiti di Milano e Garbagnate Milanese, e al

legale rappresentante della stessa sig. [redacted] domiciliato in [redacted]

[redacted] L'avviso inviato all'indirizzo di Garbagnate Milanese è stato

ritirato, quello inviato all'indirizzo di Milano è tornato indietro perché il

destinatario risulta trasferito, l'avviso spedito al legale rappresentante è

tornato allo scrivente per compiuta giacenza. (cfr. all. 2). Il sottoscritto si

è comunque recato in luogo il 02-07 alle ore 17.00 ed ha potuto visionare

la proprietà grazie alla presenza del sig. [redacted] qualificatosi come

cognato del legale rappresentante della società esecutata.

02. Sul bene oggetto del pignoramento.

Trattasi di uno stabile adibito ad uffici sito in Garbagnate Milanese viale

Enrico Forlanini n. 73, costituito da due piani fuori terra e un piano

seminterrato adibito a deposito e locali tecnici; l'identificazione catastale

è la seguente:

o foglio 8



o mappale 33.

- o subalterno 701
- o categoria: A/10 classe 1
- o consistenza: vani 25;
- o rendita catastale: €. 7230,40.

Le coerenze dell'appartamento partendo da Nord in senso orario, sono i seguenti:

- o Proprietà di Terzi;
- o Via delle Robinie;
- o Cortile comune con al di là viale Forlanini;
- o cortile comune.

Gli estremi dell'atto di pignoramento sono i seguenti:

- pignoramento notificato in data 21.02.2008 presentato con numero 573 in data 21/05/2008 trascritto al n. di registro generale 66005 e di Registro particolare 36712 su istanza del legale del creditore procedente avv. Alfredo Aria. Il certificato é allegato alla presente col

num. 3.

Negli atti non si è trovata traccia di acquisti *mortis causa*, né tanto meno nelle trascrizioni indagate.

03. Sommaria descrizione del bene pignorato.

L'immobile pignorato fa parte di un complesso immobiliare recintato che è costituito nel suo insieme da ulteriori due fabbricati di proprietà di soggetti diversi dalla debitrice esecutata. All'interno dell'area comune vi è un'ampia zona destinata a parcheggio. Come meglio si specificherà nel seguito, si è appreso dal citato s[redacted] che il complesso è stato

recentemente costituito in condominio del quale è in corso la stesura del regolamento e l'attribuzione dei millesimi di proprietà

La palazzina oggetto di pignoramento è costituita da due piani fuori terra adibiti ad uffici e di un piano seminterrato adibito a deposito, archivio e locali tecnici. I tre livelli sono collegato da scala interna; non esiste ascensore.

Il piano rialzato si compone di 9 locali doppi servizi e un ripostiglio; il piano primo è costituito da un ampio open space, oltre a due locali delimitati da tavolati in muratura. La planimetria catastale é allegata alla presente con il n. 4. Lo stato di conservazione dell'edificio può definirsi buono, intendendo per tale in una scala da 1 a 10, un valore pari a 8; questo perché i piani fuori terra hanno subito una recente ristrutturazione che ha riguardato parti murarie e gli impianti. Le finiture sono le seguenti:

- serramenti di alluminio con vetro doppio;
- pavimento di ceramica nel seminterrato e nei bagni e di parquet laminato nei restanti locali.
- servizi igienici recentemente rifatti, dotati di aerazione e illuminazione naturale nei quali sono installati lavabo, bidè e vaso igienico, e le cui pareti sono rivestite in ceramica sino all'altezza di m. 2,00 circa;
- Serramenti interni di legno di recente fattura.

La palazzina é dotata di riscaldamento autonomo a gas metano e di impianto di aria condizionata..

Come si evince dalle fotografie all. 5 le finiture di facciata sono costituite da intonaco tinteggiato interrotto da alcune partiture di tavelle di clinker. Le parti comuni, intendendo per tali il piazzale facente parte del neo



costituito condominio sono in buone condizioni di conservazione; il piazzale comune è infatti asfaltato e vi sono alcune aiuole.

Si precisa che alla data del sopralluogo gran parte dei parcheggi disponibili sono apparsi di pertinenza della società che occupa in locazione lo stabile pignorato (sulla quale locazione si tornerà nel seguito), ma non è dato sapere se tali parcheggi, una volta completata la redazione delle tabelle millesimali condominiali resteranno di pertinenza dell'immobile pignorato.

04. Sullo stato di possesso dell'immobile e la sua occupazione.

L'immobile risulta in possesso della società esecutata visto l'all. 1. Da ricerche effettuate all'Ufficio del Pubblico Registro, e dalle risultanze del sopralluogo, si è appurato quanto segue.

Attualmente l'immobile è occupato dalla società [REDACTED] come si evince dall'insegna visibile sulla foto in all. 5. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio del Registro (vedi all.6) pare esistere un contratto d'affitto che non è disponibile in copia per le motivazioni indicate nell'allegato 6 stesso.

E' stato invece reperito un precedente contratto (che si deve quindi ritenere estinto) con il quale [REDACTED] aveva locato alla società esecutata [REDACTED] l'immobile (cfr. all.7) Tale contratto stipulato in data 01-12-2002 aveva la naturale scadenza al 30-11-2008 con rinnovo automatico di 6 anni in 6 anni salvo disdetta.

05. Sulle formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Ai sensi dell'art. 2915 C.C., resteranno a carico dell'acquirente, perché

trascritte prima della data del pignoramento, i seguenti vincoli ed oneri dedotti dall'ispezione all. 8.

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta all'ufficio del territorio di Milano – servizi di Pubblicità immobiliare –Circoscrizione 2 – il 15 maggio 1998 al nn. [REDACTED] per Lire 3.750.000 pari ad € 1.936.713,37 a favore della Cariplo S.p.A. ora Intesa San Paolo S.p.A. con sede in Torino.
- Per quanto attiene le altre obbligazioni *propter rem* e cioè quelle di carattere condominiale, non è possibile specificare se ve ne siano essendo stato costituito il condominio da poche settimane, come su accennato.
- Dalle visure effettuate presso il Comune di Garbagnate non vi è traccia di atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione.

06. Sulle formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che non saranno opponibili all'acquirente.

Alla data di redazione della presente non risultano iscritte formalità vincoli ed oneri in data successiva a quella del pignoramento, quindi non opponibili all'acquirente.

07. Sulla regolarità urbanistica del bene (cfr. all.9).

Dalle ricerche che lo scrivente ha svolto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Garbagnate, effettuate anche se l'immobile dagli atti risulta costruito anteriormente al 1° settembre 1967, è emerso che l'edificio e l'intero complesso immobiliare di cui fa parte è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 81/61 del 13-06-1961



successivamente ha subito le seguenti modifiche:

- Pratica n. 77/82 del 16-06-1982 per l'apertura di una porta interna e per l'esecuzione dell'accesso dall'esterno al locale caldaia.
- Pratica 26/84 del 17-12-1984 per il sopralzo di un piano (attuale piano primo).
- Pratica 120/91 e successive varianti del 23-06-1993 e 12-04-1995 per modifiche interne (porte e tavolati).
- Pratica 46/97 del 27-11-1997 per modifiche pareti interne piano primo e per chiusura accesso Nord con proprietà confinante, a seguito di frazionamento immobiliare.

Successivamente non risultano al Comune di Garbagnate ulteriori pratiche depositate.

Dal sopralluogo effettuato confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie approvate è emerso che al piano rialzato quello che era in origine un unico locale posto in fondo al corridoio sulla sinistra è stato diviso in due locali, dei quali uno privo di finestre e al piano primo è stato realizzato un locale non indicato, appunto, nella planimetria approvata.

Per quanto accertato quindi la costruzione dell'intero immobile è urbanisticamente regolare; deve essere però sanata ai sensi dell'art. 37 D.P.R. 380/2001 la situazione conseguente alle varianti interne apportate al piano rialzato e al primo. In ogni caso va pagata una sanzione di € 516,00 trattandosi di opera difforme da quella denunciata, inoltre il locale al piano primo destinato a permanenza di persone e privo di aerilluminazione naturale deve essere riportato alla situazione originaria o denunciato come locale senza permanenza di persone. In ogni caso la

pratica di sanatoria deve essere affidata ad un tecnico abilitato le cui competenze possono essere stimate in € 2000,00 più oneri fiscali. Tale importo comprende anche il necessario aggiornamento della planimetria catastale.

08. Sull'esistenza di certificazioni.

L'amministratore dello stabile di via Forlanini 73, recentemente nominato, ha fornito la comunicazione all.10 nella quale non si pronuncia sull'esistenza o meno dei certificati di conformità degli impianti condominiali (nonostante gli fosse stata richiesta dallo scrivente). ~~Il sign. [redacted]~~ non ha fornito alcuna certificazione degli impianti del bene pignorato nonostante si fosse impegnato in tal senso durante il sopralluogo.

09. Sul valore dell'immobile.

La superficie commerciale dell'immobile è pari a m² 700 circa, così suddivisi:

Piano seminterrato	m ² 248 x 0,50 =	m ² 124
Piano rialzato.		m ² 260
Piano primo.		<u>m² 315</u>
Sommano		m ² 699
Arrotondato a		m ² 700

09.1. Inquadramento del contesto.

L'edificio è sito al numero civico 73 di viale Forlanini in Garbagnate, via situata nella periferia del comune vicino alla quale (circa 500 m) si trova la stazione di Garbagnate Milanese delle FNM, passante ferroviario per Milano. Ciò rende agevole il collegamento con il centro città, situazione



favorevole per un insediamento direzionale. A circa 3 km più a sud invece passa la SS 233 (Varesina), direttrice che collega Milano con Varese attraversando i comuni dell'hinterland, tra cui Saronno, Tradate, Bollate e Arese. In quest'ultimo comune vi è l'allacciamento alla tangenziale ovest e all'autostrada A8 dei Laghi.

I servizi pubblici di trasporto comprendono:

- Passante Ferroviario presso la stazione di Garbagnate linea S1, che ha come capolinea Saronno e Lodi e collega il paese con la metropolitana di Milano e le stazioni di Bovisa e Garibaldi FS.
- Linea autobus AIR PULLMAN SPA, Autolinea Z122, che collega Garbagnate con i paesi di Rho e Arese e ha due fermate in viale Forlanini (al civico 11 e in prossimità dell'ingresso della portineria dell'ospedale), fermate distanti rispettivamente 500 m e 1 km dalla palazzina uffici.
- Linea autobus AIR PULLMAN SPA, Autolinea H306, che collega Garbagnate con i paesi di Cesate, Palazzolo, Senago e Arese zona Alfa Romeo. Questa linea ferma, anch'essa in prossimità della stazione e dell'ospedale.

09.2. Stato dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare.

Come si evince dai documenti reperiti, lo stabile risale al 1961; il suo stato di manutenzione delle parti comuni (facciate) può ritenersi sufficiente e non fa presupporre nel medio termine la necessità d'interventi risanatori sugli intonaci. Le parti esterne comuni non necessitano di particolare manutenzione. Non ci si può esprimere sullo stato degli impianti condominiali non avendo visionato la relativa

documentazione. Pur in mancanza di quella degli impianti propri della palazzina si può affermare che questi siano di recente fattura.

09.3. Valore delle unità immobiliari.

Il valore di mercato più probabile della palazzina viene ricavato ricorrendo al metodo comparativo, mediando opportunamente quello determinabile dal sito internet dell'Agenzia del Territorio <http://www.agenziaterritorio.it>. Per Uffici in stato conservativo ottimo, si rileva che nel secondo semestre 2011 il valore unitario delle compravendite effettuate varia da €/m². 1.000,00 ad €/m². 1.350,00.

Questo importo può essere ulteriormente "mediato" con i valori delle transazioni in zona rilevati dalla pubblicazione "*Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano*" edito dalla Camera di Commercio di Milano in collaborazione con il Collegio Agenti Affari in Mediazione di Milano e Provincia (numero 40), e con quelli che lo scrivente ha desunto interpellando alcune agenzie immobiliari operanti in zona. La media deve ovviamente tenere in conto il reale stato dell'immobile (come descritto buono), e per contro della sua estesa superficie che può limitare la domanda.

Quindi

fatte:

- le opportune indagini in zona sull'andamento del mercato;
- rilevati i valori medi delle compravendite dell'ultimo semestre 2011 come codificati dall'Agenzia del Territorio (variabili da €/m². 1.000,00 ad €/m². 1.350,00)
- esaminate le riviste specializzate del settore, ed in particolare il Listino



... n. 39 dei *Prezzi degli Immobili sulla piazza di Milano*, che codifica per
appartamenti simili in cattivo stato di manutenzione un valore unitario
non superiore ad €/m². 1.450,00¹;

- tenuto conto del reale stato dell'immobile

tutto ciò considerato

si può ritenere come attendibile per l'immobile pignorato, un valore di
€/m². 1.400,00 che moltiplicato per la superficie commerciale di m²
700,00 porta alla determinazione del più probabile valore di mercato pari
ad €. 980.000,00 arrotondato ad €. 1.000.000,00.

Nella superficie considerata si rammenta che non è contabilizzata l'area
esterna di pertinenza essendo in fase di costituzione il condominio;
qualora essa dovesse coincidere con quella attualmente adibita a
parcheggi pertinenziali dell'immobile pignorato come rilevata in sede di
sopralluogo, ammonterebbe a m² 167 che moltiplicati per un valore
unitario di €/m² 400 porta ad un valore di €. 66.800,00 arrotondato ad €. 70.000,00.

La valutazione su fatta, deve essere diminuita del 20% qualora
l'immobile fosse messo in vendita occupato da regolare inquilino;
pertanto diverrebbe pari a:

$$€. (1.000.000,00 \times 0,80) = €. 800.000,00$$

interamente facente capo alla debitrice esecutata.

Analoga valutazione deve essere eventualmente fatta per il parcheggio il
cui valore diverrebbe:

¹ La citata rivista ritiene che i prezzi riportati possano subire un aumento o detrazione sino al 30% in funzione del reale stato dell'immobile.

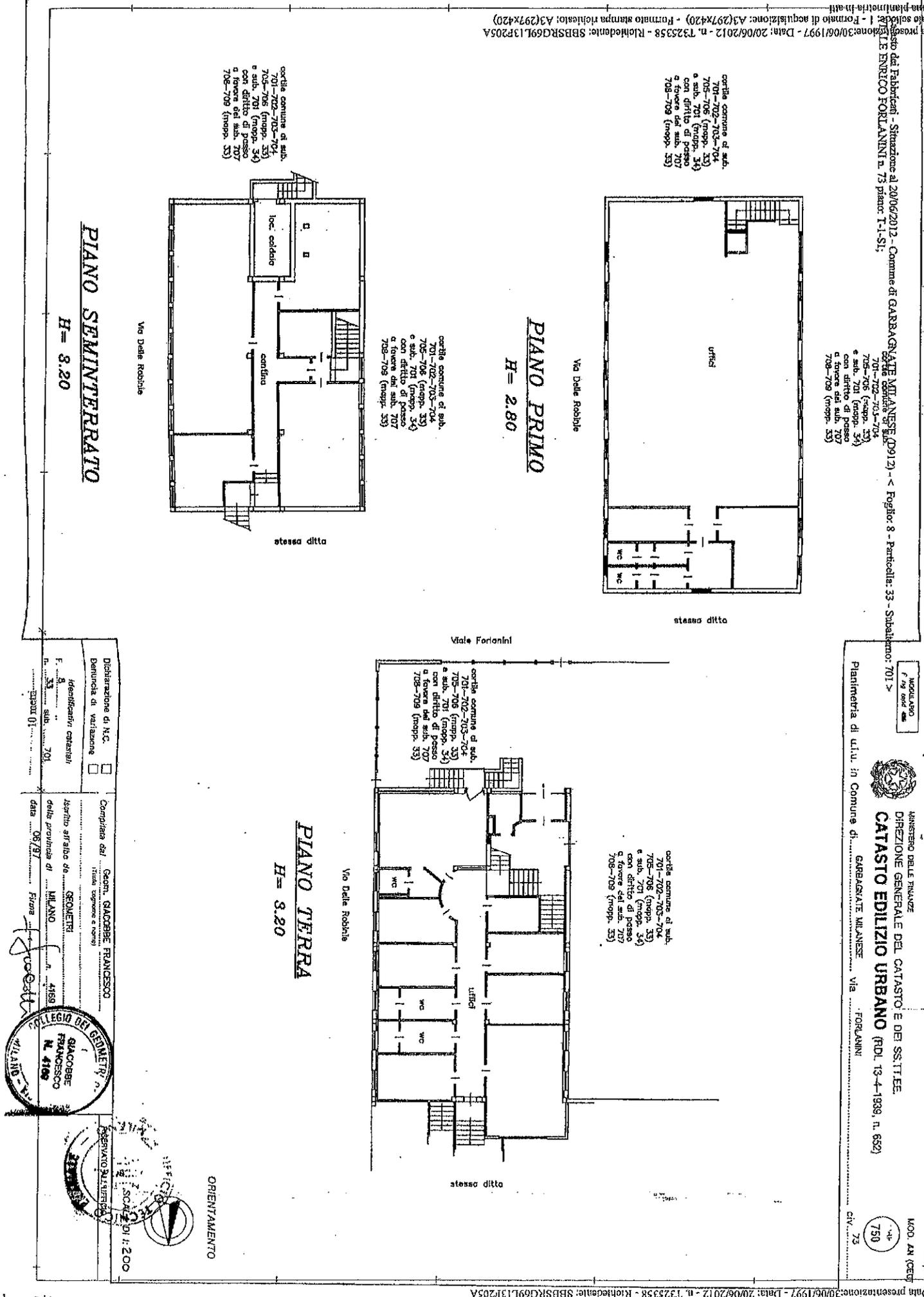
€ (70.000,00 x 0,80) = € 56.000,00

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidatogli, lo scrivente ringrazia per la fiducia accordatagli e si sottoscrive.

Milano, 28.07.2012.

Ing. **Giuliano Buiatti**





Data presentazione: 30/06/1997 - Data: 20/06/2012 - n. 1328358 - Rihedante: SBBSRG69L13P205A
 Foglio sottile: 750
 Planimetria in scala: 1:200
 PIANO PRIMO FORLANINI n. 75 piano: 1-1-SL;

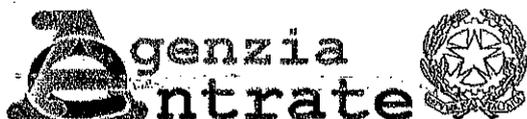
MODULO 750
 MANISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 682)
 Planimetria di utilità in Comune di: **GARBARATE MILANESE** via **FORLANINI**
 CIV. 75

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/>	Denuncia di variazione <input type="checkbox"/>	Completata dal Geom. GIACOBBE FRANCESCO (firma)	Inscritto all'atto di GEOMETRI della provincia di MILANO n. 4189 data 08/97	Collegio dei Geometri GIACOBBE FRANCESCO N. 4189 MILANO
---	--	--	---	--



ORIENTAMENTO

PL.4



Direzione Provinciale di Monza e
della Brianza

Ufficio Territoriale di Monza

Monza, 19/07/2012

Alla cortese attenzione
Ing. Bujatti
via mail

OGGETTO: ██████████ – RICHIESTA COPIA CONTRATTO N.791/2002

Gentile Ing. Bujatti,

in merito alla sua richiesta pervenuta via mail il 02/07/2012, relativa all'atto n. 2002/3/791, l'Ufficio comunica che non può procedere al rilascio della copia del suddetto.

A seguito di una recente riorganizzazione dell'archivio storico, si è provveduto ad inviare un numero cospicuo di atti, tra cui quello richiesto, presso il Centro di Gestione Documentale di Roma.

L'atto non è più fisicamente giacente presso l'Ufficio scrivente.

Spiacenti per non aver potuto prestare la collaborazione attesa.

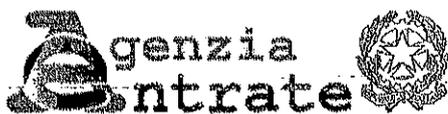
Cordiali saluti

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO(*)

Beniamino Di Maro

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale (Orazio Andrea Passamonte)

Firma autografa sostituita da indicazione a mezzo stampa ai sensi dell'art.3, comma2, del D. Lgs.n.39/1993



Direzione Provinciale di Varese

Saronno, 19/7/2012

Ufficio Territoriale di Saronno

Per. Ind. Mauro Tenti

mat@maurotenti.com

Prot. n. 2012/93286

OGGETTO: Richiesta atto n. 4695 serie 3, registrato il 2012/2002

Si trasmette quanto richiesto.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

Stefano Valente

Per delega del Direttore Provinciale

Il Capo Team

Giancarlo PELOSI

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Antonio Sillipo

l'applicazione al termine del primo sessennio, della norma dall'art. 28 ultimo comma della L. 27/07/78 n° 392.

Art. 4 Il corrispettivo della locazione viene tra le parti concordemente determinato e reciprocamente accettato nelle misure di Euro 20.000,00 annua, oltre ad IVA da corrispondersi dal conduttore presso il domicilio della locatrice in rate mensili anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ciascun mese di Euro 1.666,66 + IVA.

Art. 8 Per concorde volontà delle parti rimane attribuita alla [redacted] facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto di locazione, dietro preavviso da darsi alla locatrice almeno dodici mesi prima a mezzo lettera raccomandata.

Art. 9 Viene attribuita alla [redacted] la facoltà di sublocare, anche parzialmente, quanto oggetto del presente contratto.

Art. 10 Per quanto qui espressamente non previsto, le parti fanno espresso richiamo alle norme dettate in materia della L. 372/78 ed agli usi applicabili.

Art. 11 [redacted] attribuisce irrevocabilmente sino al termine di cui espresso ai sensi, alla [redacted] Srl ai sensi per gli effetti di cui all'art. 1331 cod. civ. la facoltà di acquistare l'intero stabile.

a) Il corrispettivo della eventuale compravendita viene fin d'ora convenuto nella somma di Euro 680.000,00 + IVA (seicentottantamila/00) che potrà essere soldato anche tramite accollo di:

- 1) Residuo mutuo di Euro 650.000,00, ben noto alla [redacted] e concessa gravante su l'unità immobiliare al momento dell'esercizio del diritto di operazione da parte della [redacted] che quindi di detto mutuo diverrà accolataria;
- 2) Una somma pari a tutte le rate di mutuo (comprendente di quota capitale e interessi di ammortamento) eventualmente maturata dalla data del presente contratto al momento dell'esercizio del diritto di operazione.

La differenza sarà versata in contanti alla soc. [redacted] [redacted] restando espressamente convenuto che l'importo sarà decorato di Euro 10.000,00 per ogni anno di locazione trascorso al momento dell'esercizio del diritto di operazione;

b) L'esercizio del diritto di operazione dovrà essere prorogabilmente esercitato entro e non oltre il terzo anno di locazione mediante comunicazione da effettuarsi tramite lettera raccomandata A.R.

Art. 12 Le spese di bollo del presente contratto faranno carico al conduttore, quelle occorrenti per la registrazione alla quale provvederà la locatrice, graveranno per metà su ciascuna delle parti.

Art. 13 Si richiede la registrazione a tassa fissa del presente atto, in quanto trattasi di locazione di bene strumentale soggetta ad IVA ai sensi della legge 154/89 35bis.

Art. 14 Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto Foro comprendente sarà quello di Roma, lodo arbitrale che potrà giudicare senza vincolo di forma. Il lodo arbitrale avrà come presidente un professionista scelto di comune accordo tra le parti, oppure nominato dal presidente del tribunale di Roma qualora ci fosse disaccordo.

Il presente contratto è composto da tre pagine scritte da strumento meccanico, le parti dopo averlo letto lo approvano e sottoscrivono.

Carbognate M.ve, 13.12.02.

A norma degli Art. 1341 e 1342 c.c. le parti, dato atto di aver integralmente presa visione e cognizione delle clausole espresse, dichiarano espressamente di approvare le clausole di cui ai punti di cui sopra.



C100053323



N. 81 d.ord.

Li 16 Marzo 1961

DENUNCIA DI COSTRUZIONE ED OPERE EDILIZIE

Al Sig. SINDACO di

GARBAGNATE MILANESE

I sottoscritti presentano per l'approvazione, a sensi di legge e del vigente Regolamento edilizio, il progetto di costruzione di una officina meccanica per la fabbricazione di stufe a gas e palazzina uffici con servizi generali

ad uso industriale

da eseguirsi in Garbagnate - Viale Sanatorio sul Mappale N. _____ corrispondente a Viale Sanatorio

Proprietario della costruzione è il Sig. Soc.p.Az. S.I.A.B.S.

Soc. Itai Applicazione Brevetti Schwank

domiciliato in Via Velasca n.5 Milano XXXX

Progettista o direttore dei lavori è: Dr. Ing. Carlo Ravizza

residente in Milano Via Cernaia n.7 Tel. 664.760

Esecutore dei lavori stessi è: da destinarsi

residente in _____ Via _____ Tel. _____

Si allegano alla presente:

a) N. 3 disegni delle opere da eseguirsi, in duplice copia;

b) Denuncia imposta consumo

Stampa e firma illeggibile.

Dati di approvazione

Seduta della Commissione Edilizia N. _____ del _____

Parere _____

VISTO E APPROVATO

IL PRESIDENTE

IL SINDACO



Il Presidente

Leone Luzzati

Giuseppe Molteni

Donato Milani

Rilasciato nulla osta

[Signature]

IL SINDACO

Li _____

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente progetto è stato approvato dalla Commissione Edilizia della Città di Milano in data _____.

Norme per la compilazione e presentazione dei disegni

I disegni si devono presentare in *duplice copia* di superficie non maggiore di 1 mq., piegati nelle dimensioni di 0,20x0,30, in scala metrica nel rapporto di almeno 1:100 per l'insieme di almeno 1:20 per i dettagli e debitamente bollati dall'Ufficio del Registro.

I disegni devono contenere tutte le *piante* dei vari piani, quando non siano identiche tra loro; con planimetria della località in scala 1:2000; tutte le *facciate esterne* nonché quelle *interne*, quando possono essere vedute in tutto od in parte dalla pubblica via; una *sezione trasversale* fatta secondo un piano che più particolarmente manifesti il sistema di costruzione.

Con cifre numeriche si dovranno indicare specialmente:

- a) le altezze dei singoli piani da pavimento a pavimento oltre alle altezze nette interne di ogni singolo piano;
- b) le altezze dei muri frontali di fabbrica e di cinta verso gli spazi scoperti sia pubblici che privati, misurate in conformità ai Regolamenti vigenti;



COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE

C.A.P. 20024

PROVINCIA DI MILANO

UFFICIO TECNICO

AUT. n. 77/82

U. 15/6/1982

IL SINDACO

- Vista la domanda presentata in data 19/5/1982 prot.n. 7758 dal Sig. Ditta Sol.A.S.S. residente in Garbagnate Milanese tendente ad ottenere autorizzazione alla esecuzione di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi della legge 457/78 artt. n. 31 e 48, nell'immobile sito in Garbagnate Milanese
- visti gli elaborati allegati alla domanda stessa;
- sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale;

AUTORIZZA

al Sig. Ditta Sol.A.S.S. S.P.A.
residente in Garbagnate Milanese
c.f. n. P.I. 00777380158

ad eseguire i seguenti lavori nell'immobile di cui in premessa, fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi:

- Adeguamento impianti di sicurezza relativamente al deposito bombole gas ed alla centrale termica della palazzina uffici, secondo l'allegato progetto.



IL SINDACO
Cher. V.

DOMANDA PER OTTENERE IL PERMESSO DI ABITABILITÀ



COMUNE DI
GABBIAATE MILANESE
 09.12.85 022284
 A
 CAT. CLASS. FASC.

UFFICIO TECNICO

Prot. n. 2845

Signor Sindaco di

GABBAGNATE

Il sottoscritto S.I.A.B.S. S.p.A.

o a il

residente in MILANO Via MELZI D'ERIL n. 44

In possesso della concessione n. 26/84 rilasciata in data 17/12/1984

la costruzione di SUPPALZO PALAZZINA UFFICI

Via LE FORLANINI n. 73

avendo ultimato i lavori, fa domanda al fine di ottenere il

PERMESSO DI ABITABILITÀ

la suddetta costruzione

Allega alla presente:

a) Ricevuta di versamento eseguito in data presso

la somma di L. comprovante il pagamento della prescritta tassa di concessione go-
ativa, di cui al D. P. R. 26-10-1972, n. 641;

b) Bolletta n. in data per la somma di L.

emessa dall'Ufficiale sanitario comprovante il pagamento del diritto per la prescritta visita.

c) Dichiaro inoltre di aver provveduto in data alla presentazione delle domande
AP/7a e Mod. AP/7b, in ossequio alle prescrizioni di cui all'art. 38 del regolamento anagrafico approvato con
31 gennaio 1958, n. 136.

con osservanza.

LI 9 DICEMBRE 19 85

IL RICHIEDENTE

S.I.A.B.S.P.A.

ISTRUZIONE DI ARRIVO

al protocollo

Prot. N.

li

Visto: Si trasmette all'ufficio tecnico per gli accertamenti di competenza.

sottoscritto Ufficiale sanitario, sulla risultanza del sopralluogo oggetto del presente verbale, rilascia il presente

NULLA OSTA

richiesto permesso di abitabilità dello stabile di proprietà del Sig.

struito da

o in località Via n.

Il 19.....

L'Ufficiale Sanitario

Rilasciato permesso di abitabilità il giorno 5/4/1988 col n. 9/88



X IL SINDACO

[Handwritten signature]

C/91/0120

COMUNE DI
GARBAGNATE MILANESE

16597 25 VII 91



Al sig. Sindaco del COMUNE di Garbagnate Mil.

Oggetto: A) richiesta di autorizzazione
al cambio di destinazione di
uso di porzione di unità imm.,
B) chiusura e riapertura in nuova
posizione di vani finestre e
porte,



{ C) denuncia di opere interne ai
sensi dell'art. 26 della L. 28/2
1985 n° 47.

l'immobile è vincolato
dalla L. 1492
non è quindi
possibile l'art. 26

Il sottoscritto Bontempi Angelo nella sua qualità
di direttore responsabile della Soc. VAILLANT-SIABS
s.p.a. con sede in Milano-via Melzi D'Eril n° 44,
in allegato alla presente, invia progetto in triplice
copia perché venga da Lei autorizzato quanto
all'oggetto ai punti A) e B) e, inoltre, ai sensi
e per gli effetti dell'art. 26 della legge 48/85,
comunica:

- a)- di dare inizio contestualmente alla presente comunicazione, alla esecuzione delle opere interne all'immobile di cui trattasi,
- b)- che le opere previste in esecuzione ed illustrate dalla seguente relazione tecnica, rispondono pienamente alle caratteristiche ed alla casistica del citato art. 26,

per art. 26 non
notifica
B/91/0030

c)- che l'immobile oggetto dell'intervento, non è
vincolato ai sensi delle leggi 1/6/39-n°1089,
29/6/1939 n° 1497, e 8/8/1985 n°431.

In fede

Mi.23/7/91

Angelo Bontempi

Il sottoscritto geom. Iosca Rocco o.f. SCIRCC27TO9P205X
iscritto all'albo dei geometri della Provincia di
Milano al n° 3046, con studio in Milano via priv. P.
di Fargorida n° 6 - Tel: 48703186, su incarico del
dr. Bontempi Angelo con recapito in Milano-via
Melzi D'Eril n° 44, con riferimento agli elaborati
1/2 e 2/2 allegati alla presente, precisa quanto in
richiesta e, precisamente:

al punto 8);

il cambio di destinazione d'uso da alloggio del cus-
tode, a ufficio della direzione e segreteria dello
stabilimento;

ai punti 11,1 e 2;

la utilizzazione del seminterrato ad archivio ed
esposizione dei prodotti finiti portando a quota
cortile il refettorio e gli spogliatoi con evidente
miglioramento ambientale e logistico dei servizi
sociali ora situati al piano seminterrato;

ai punti 9 e 10 (esterni) ;

L'apertura in nuova posizione di vani finestra e porte oltre alla rimozione della pensilina come da progetto,

Per quanto invece riguarda le opere interne di cui ai punti 3,4,5,6,7,9 e 10(interni),11 e 12,

DICHIARA

che le opere interne da eseguirsi presso lo stabilimento della Soc. VAILLANT-SIABS s.p.a. sito in viale Forlanini n° 73, consistono in adattamenti per migliorare il ciclo produttivo come da all.dis. di progetto e che,

- a)- non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e regolamenti comunali vigenti o adottati alla data della presente relazione,
- b)- non comportano modifiche della sagoma,della costruzione e dei prospetti,
- c)-non comportano aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari,
- d)- non modificano la destinazione d'uso dello immobile,
- e)-non recano pregiudizio alla statica dell'immobile,
- f)-rispettano le originali caratteristiche costruttive,
- g)- non contrastano con le vigenti norme di sicurezza

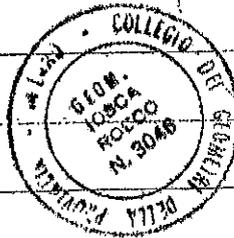
za ed igienico sanitarie.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico

ASSEVERA

ai sensi dell'art.26 della legge 28/2/85 n° 47.

All. n° 3x2=6 copie dis



Mi.23/7/91



Città di Garbagnate Milanese

Prot. n. 16597 ----- Pratica n. C/91/0120

CONCESSIONE EDILIZIA 120/91

IL SINDACO

- Vista la domanda presentata in data 25.07.1991, protocollo numero 16597, da VAILLANT SPA residente in VIA FORLANINI 73 a GARBAGNATE MILANESE, (c.f. 09613720151), tendente ad ottenere la concessione edilizia per eseguire in questo Comune, sull'area distinta in Catasto al foglio 8 mappale 33/94 ed ubicata in VIALE FORLANINI 73, i lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A DIREZIONALE e SISTEMAZIONE INTERNE MAGAZZINI E REFETTORIO
- Visto il progetto allegato alla domanda, redatto dal Sig. IOSCA GEOM. ROCCO;
- Visti gli allegati alla suddetta domanda;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;
- Viste le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;
- Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 20.02.1992, verbale n. 9;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- Visto il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
- Vista la Legge 9 gennaio 1991, n.10;
- Visto il Decreto di Autorizzazione ai sensi dell'art. 7 legge 29.06.1939 n. 1497, emesso dal Sindaco in data 25.02.1992;

RILASCIA

alla Ditta VAILLANT SPA, VIA FORLANINI 73, GARBAGNATE MILANESE (Codice fiscale 09613720151), in qualità di Proprietario,

LA CONCESSIONE

per la realizzazione delle seguenti opere edilizie:
- CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA RESIDENZIALE A DIREZIONALE
SISTEMAZIONE INTERNE MAGAZZINI E REFETTORIO -
Dette opere dovranno essere realizzate con l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte affinché riescano solide, igieniche, decorose ed atte alla destinazione prevista nel suddetto progetto, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonché sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito elencate:

Q. M.



Città di Garbagnate Milanese

PRESCRIZIONI

diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e
rispettati in ogni fase dell'esecuzione delle opere;
evitarsi di ingombrare le vie e gli spazi pubblici
nel luogo in cui vengono eseguite le opere e deb-
bano essere adottate tutte le cautele per evitare danni a
persone o cose;
nel luogo in cui vengono eseguite le opere di cui alla
presente concessione deve essere convenientemente delimitato
lo spazio di impedire l'ingresso ai non addetti ai lavori;
per le eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici
deve essere ottenuta specifica autorizzazione;
la manomissione del suolo pubblico dovrà essere ot-
tenuta specifica autorizzazione;
le opere di delimitazione del cantiere di cui al prece-
dente punto 3) - se realizzate verso percorsi pedonali o car-
ri - dovranno essere opportunamente segnalate anche at-
traverso lampade o lanterne a luce rossa da mantenere accese
dal tramonto al levar del sole;
i segnavia fissi di allineamento o di livello dovranno es-
sere assegnati - prima dell'inizio dei lavori - dall'Ufficio
Comunale previo sopralluogo da effettuarsi su
locazione ed in presenza del Direttore dei lavori;
durante l'anno devono essere osservate le norme previste dalle leggi
vigenti in materia per la realizzazione delle opere
in conglomerato cementizio normale e precompresso e per le
armature metalliche; comunque prima dell'inizio dei lavori deve
essere consegnata al Comune copia della denuncia dei cementi
incoltrata al Genio Civile;
le opere di cui alla presente concessione dovranno avere
termine entro il 25.02.1993 e dovranno essere ultimate entro
il 25.02.1995;
devono essere applicate e rispettate tutte le norme
in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al
Comune il nominativo dell'Esecutore dei lavori che ha
l'incarico di firmare gli elaborati di progetto allegati alla
presente concessione e depositati presso il Comune;
la presente atto di concessione, unitamente agli elabo-
rati di progetto ed alle convenzioni, che ne fanno parte in-
tegrali, deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro
dalla data dell'avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione
degli organi di controllo.
In cantiere deve essere affissa in vista al pubblico
una cartella chiaramente leggibile, delle dimensioni previste
dalla Norma Edilizia vigente, nella quale siano indi-
cati: l'oggetto della concessione, l'intestatario della
concessione, il nome ed il cognome del progettista e del
Direttore dei lavori, la Ditta (o le Ditte) esecutrice del
lavoro, la data ed il numero della presente concessione;

Qu



Città di Garbagnate Milanese

Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare al Comune, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori e la data della loro ultimazione;

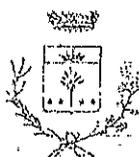
Dalla sede municipale, 26.02.1992

p.IL SINDACO
L'Assessore all'Edilizia Privata
Attilio Silvestre

Il sottoscritto VAILLANT SPA dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì, 26.02.1992

IL CONCESSIONARIO



COMUNE DI
GARBAGNATE MILANESE
 PROVINCIA DI MILANO

Pagina nr. 1



10502
 21 MAR 1991
 CAT. 10502

Prot. n. 8831 ----- Pratica n. C/91/0120B

CONCESSIONE EDILIZIA 120/91/b

IL SINDACO

- Vista la domanda presentata in data 14.02.1995, protocollo numero 2831, da VAILLANT SPA residente in VIA FORLANINI 73 a GARBAGNATE MILANESE, (c.f. 09613720151), tendente ad ottenere la concessione edilizia per eseguire in questo Comune, sull'area distinta in Catasto al foglio 8 mappale 33/34 ed ubicata in VIALE FORLANINI 73, i lavori di VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA IN DATA 26.02.1992
- Visto il progetto allegato alla domanda, redatto dal Sig. CASNAGHI ARCH. MASSIMO;
- Visti gli allegati alla suddetta domanda;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;
- Viste le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;
- Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 23.03.1995, verbale n. 7;
- Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- Visto il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
- Vista la la Legge 9 gennaio 1991, n.10;

RILASCIATA

alla Ditta VAILLANT SPA, VIA FORLANINI 73, GARBAGNATE MILANESE (Codice fiscale 09613720151), in qualita' di Proprietario,

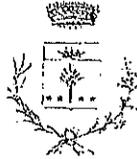
LA CONCESSIONE

per la realizzazione delle seguenti opere edilizie:
 - VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA RILASCIATA IN DATA 26.02.1992 -
 Dette opere dovranno essere realizzate con l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformita' al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte affinche' riescano solide, igieniche, decorose ed atte alla destinazione prevista nel suddetto progetto, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonche' sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito elencate:



PRESCRIZIONI

- 1) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione delle opere;
- 2) deve evitarsi di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti il luogo in cui vengono eseguite le opere e debbono essere adottate tutte le cautele per evitare danni a persone o cose;
- 3) il luogo in cui vengono eseguite le opere di cui alla presente concessione deve essere convenientemente delimitato al fine di impedire l'ingresso ai non addetti ai lavori;
- 4) per le eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione;
- 5) per la manomissione del suolo pubblico dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione;
- 6) le opere di delimitazione del cantiere di cui al precedente punto 3) -se realizzate verso percorsi pedonali o carribili- dovranno essere opportunamente segnalate anche attraverso lampade o lanterne a luce rossa da mantenere accese dal tramonto al levar del sole;
- 7) i punti fissi di allineamento o di livello dovranno essere assegnati -prima dell'inizio dei lavori- dall'Ufficio Tecnico Comunale previo sopralluogo da effettuarsi su richiesta ed in presenza del Direttore dei lavori;
- 8) dovranno essere osservate le norme previste dalle leggi speciali vigenti in materia per la realizzazione delle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso e per le opere metalliche; comunque prima dell'inizio dei lavori deve essere consegnata al Comune copia della denuncia dei cementi armati inoltrata al Genio Civile;
- 9) le opere di cui alla presente concessione dovranno avere inizio entro il _____ e dovranno essere ultimate entro e non oltre il _____;
- 10) dovranno essere applicate e rispettate tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 11) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Comune il nominativo dell'Esecutore dei Lavori che ha l'obbligo di firmare gli elaborati di progetto allegati alla presente concessione e depositati presso il Comune;
- 12) il presente atto di concessione, unitamente agli elaborati di progetto ed alle convenzioni, che ne fanno parte integrante, deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sin all'avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli Organi di controllo.
- 13) Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni previste dal Regolamento Edilizio vigente, nella quale siano indicati l'oggetto della concessione, l'intestatario della concessione, il nome ed il cognome del progettista e del direttore dei lavori, la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori, la data ed il numero della presente concessione;



COMUNE DI
GARBAGNATE MILANESE
PROVINCIA DI MILANO

- Pagina nr. 3

Il Direttore dei lavori è tenuto a comunicare al Comune, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori e la data della loro ultimazione;

Dalla sede municipale, 12.04.1995



P. IL SINDACO
L'ASSESSORE DELEGATO
AGOSTINO FORIÀ

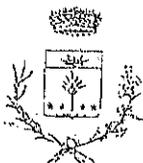
Il sottoscritto VAILLANT SPA dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addi', 12.04.1995

IL CONCESSORARIO

[Handwritten signature]

ep/1497



COMUNE DI
GARBAGNATE MILANESE
PROVINCIA DI MILANO

DECRETO DEL SINDACO DI AUTORIZZAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 7
DELLA LEGGE 29.06.1939 N. 1497.

- Vista la domanda prodotta in data 14.02.95 n. C/91/0120B dalla DITTA VAILLANT S.P.A., con sede a Garbagnate Milanese in Viale Forlanini n. 73, riguardante la variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. C/91/0120 per la realizzazione di tavolati interni e di n. 2 porte di ingresso ai servizi igienici ricadente in area compresa nel perimetro del Parco delle Groane;
- Vista la legge regionale 27.05.1985, n. 97 modificata ed integrata dalla Legge Regionale 12.09.1986, n. 54 inerente la sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative di autorizzazione in materia di bellezze naturali previste dall'articolo 7 della Legge 29 Giugno 1939, n. 1497;
- Visto l'art. 1 della legge regionale n. 48/1988;
- Accertato che le opere richieste rientrano fra quelle sub-delegate ai Comuni ai sensi dell'articolo 8, quarto comma, punto b, della Legge regionale 57/85 così come modificato ed integrato dalla Legge Regionale 54/86;
- Accertato che l'area oggetto dell'intervento richiesto è soggetta a vincolo ambientale apposto ai sensi della Legge 29.06.1939 n. 1497 con Decreto Ministeriale 7 Luglio 1965 - Gazzetta Ufficiale n. 210;
- Che su tale area non esistono altri vincoli per i quali si debba richiedere parere preventivo;
- Sentito il parere della locale Commissione Edilizia così come integrata ai sensi dell'art. 11 - 4° comma della L.R. 57/85 e successive modificazioni ed integrazioni - espresso favorevolmente nella seduta del 23.03.1995 con verbale n. 7;

DECRETA

1. E' rilasciata alla DITTA VAILLANT S.P.A., con sede a Garbagnate Milanese in Viale Forlanini n. 73, ai sensi dell'art. 7 della Legge 29.05.1939, n. 1497, l'autorizzazione per la realizzazione di opere interne in variante alla concessione edilizia n. C/91/0120, opere rientranti fra quelle sub-delegate ai Comuni ai sensi della Legge Regionale 27/05/1985 integrata e modificata con la Legge Regionale 12/09/1986 n. 54 e che le stesse sono conformi ai criteri di cui alla deliberazione regionale n. 4/16621 del 19/12/1986.

Dalla Residenza Municipale li, 28.03.1995



L'ASSESSORE DELEGATO
Agostino Forlani

1. ALBO

Albo n. 2943
dal 10 12 97
al 27 12 97
IL DIRIGENTE

COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE
Provincia di Milano



Prot. n. 10502 ----- Pratica n. 10502/97/0046

CONCESSIONE EDILIZIA 46/97

IL DIRIGENTE
DELL'AREA SERVIZI AL TERRITORIO

- Vista la domanda presentata in data 21.05.1997, protocollo numero 10502, da VAILLANT S.P.A. residente in VIA B. CRESPI N. 70 a MILANO, (c.f. ****), tendente ad ottenere la concessione edilizia per eseguire in questo Comune, sull'area distinta in Catasto al foglio 8 mappale 33 -34 ed ubicata in VIALE FORLANINI N.73, i lavori di DIVISIONE COMPLESSO INDUSTRIALE IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI

- Visto il progetto allegato alla domanda, redatto dal Sig. GIACOBBE GEOM. FRANCESCO;

- Visti gli allegati alla suddetta domanda;
- Visti gli strumenti urbanistici vigenti e adottati;
- Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e Polizia Urbana;

- Viste le Leggi urbanistiche statali e regionali vigenti;

- Visto il parere della Commissione Edilizia espresso nella seduta del 23.10.1997, verbale n. 19;

- Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- Vista la legge 9 gennaio 1989, n. 13;
- Visto il D.M. 14 giugno 1989, n. 236;
- Vista la la Legge 9 gennaio 1991, n.10;

RILASCIA

alla Ditta VAILLANT S.P.A., VIA B. CRESPI N. 70, MILANO (Codice fiscale ****), in qualita` di Proprietario,

LA CONCESSIONE

per la realizzazione delle seguenti opere edilizie:

- DIVISIONE COMPLESSO INDUSTRIALE IN PIU' UNITA' IMMOBILIARI

Dette opere dovranno essere realizzate con l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformita' al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte affinche' riescano solide, igieniche, decorose ed atte alla destinazione prevista nel suddetto progetto, tanto per i materiali usati quanto per il sistema costruttivo adottato, nonche' sotto l'osservanza delle prescrizioni di seguito elencate:



PRESCRIZIONI

- 1) I diritti dei terzi debbono essere salvi, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione delle opere;
- 2) deve evitarsi di ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al luogo in cui vengono eseguite le opere e debbono essere adottate tutte le cautele per evitare danni a persone o cose;
- 3) il luogo in cui vengono eseguite le opere di cui alla presente concessione deve essere convenientemente delimitato al fine di impedire l'ingresso ai non addetti ai lavori;
- 4) per le eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione;
- 5) per la manomissione del suolo pubblico dovrà essere ottenuta specifica autorizzazione;
- 6) le opere di delimitazione del cantiere di cui al precedente punto 3) -se realizzate verso percorsi pedonali o carrabili- dovranno essere opportunamente segnalate anche attraverso lampade o lanterne a luce rossa da mantenere accese dal tramonto al levar del sole;
- 7) i punti fissi di allineamento o di livello dovranno essere assegnati -prima dell'inizio dei lavori- dall'Ufficio Tecnico Comunale previo sopralluogo da effettuarsi su richiesta ed in presenza del Direttore dei lavori;
- 8) dovranno essere osservate le norme previste dalle leggi speciali vigenti in materia per la realizzazione delle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso e per le opere metalliche; comunque prima dell'inizio dei lavori deve essere consegnata al Comune copia della denuncia dei cementi armati inoltrata al Genio Civile;
- 9) le opere di cui alla presente concessione dovranno avere inizio entro il 27.11.1998 e dovranno essere ultimate entro e non oltre il 27.11.2000;
- 10) dovranno essere applicate e rispettate tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 11) prima dell'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Comune il nominativo dell'Esecutore dei Lavori che ha l'obbligo di firmare gli elaborati di progetto allegati alla presente concessione e depositati presso il Comune;
- 12) Il presente atto di concessione, unitamente agli elaborati di progetto ed alle convenzioni, che ne fanno parte integrante, deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino all'avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli Organi di controllo.
- 13) Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile, delle dimensioni previste dal Regolamento Edilizio vigente, nella quale siano indicati l'oggetto della concessione, l'intestatario della concessione, il nome ed il cognome del progettista e del direttore dei lavori, la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori, la data ed il numero della presente concessione;



il vano per la fossa biologica del lotto "D" deve essere
ato di apertura di aerazione permanente;
la fossa biologica del lotto "F" dovrà essere esterna
i servizi igienici dovranno avere pareti a tutta
ezza, con aspirazione forzata su quelli ciechi, le
ne di aspirazione dovranno sfociare oltre il tetto.

Direttore dei lavori è tenuto a comunicare al Comune,
ro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori e la data della
o ultimazione;

la sede municipale, 27.11.1997



IL DIRIGENTE
DELL' AREA SERVIZI AL TERRITORIO
GEO. AMBROGIO VOLPI

sottoscritto VAILLANT S.P.A. dichiara di accettare la
sente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte
condizioni cui essa e' subordinata.

li, 27.11.1997

IL CONCESSIONARIO

DELEGA IN DATA-3-12-97



COMUNE DI GARBAGNATE MILANESE
COMMISSIONE EDILIZIA

PARERE FAVOREVOLE

27 MAG. 2000

IL PRESIDENTE

COMM.

LA PROPRIETA'

COMM.

COMM.

COMM.

COMM.

IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE LAVORI

L'IMPRESA COSTRUTTRICE

COM
GARBA
ANES
12 MAG. 2000
CAL..... FASC.....

46/97 B

E.S.I. S.p.A.
di DI TOMASO GIUSEPPE & C.



STUDIO TECNICO IMMOBILIARE
GEOM. FRANCESCO GIACOBBE
GEOM. LORIS FIORE
Via Volta, 105 - 20030 SENAGO (MI)
TEL. 0299054478 - FAX 0299487368
ALBO DEI GEOMETRI N. 4109
ALBO DEI GEOMETRI N. 9076

LA PROPRIETA'
LEASINDUSTRIA
LEASING INDUSTRIALE ITALIANO S.P.A.
E.S.I.
di DI TOMASO GIUSEPPE & C. S.A.S.

TAV. N.
3

UBICAZIONE	AGGIORNAMENTO	DATA	SCALA	REGISTRAZIONE
GARBAGNATE M.SE (MI) VIALE FORLANINI, 73	MAGGIO 2000	NOVEMBRE '99	1/100	PRAT. N. 46/97 - 0287

CATEGORIA: VARIANTE ALLA P.E. 46/97
DISEGNO:

- DESCRIZIONE -

PIANTA IN VARIANTE

TUTTI I DIRITTI RISERVATI A TERMINE DI LEGGE

STUDIO TODESCHINI

AMMINISTRAZIONE IMMOBILI
 GESTIONE LOCAZIONI IMMOBILI
 20021 Bollate (MI) - via IV Novembre, 92/M
 Telefono +39 2 38303096 FAX +39 2 38306344
 E-mail info@studiotodeschini.it - Skype StudioTodeschini
 Legalmail studiotodeschini@legalmail.it
 Società a Responsabilità Limitata - Capitale sociale euro 20.000,00.= i.v.
 Codice Fiscale/Partita IVA/Registro Imprese Milano 04261050969
 Informativa sul trattamento dei dati personali disponibile sul sito o in ufficio
 MT120719

p.i. Carlo Todeschini
 dott. Emanuele Todeschini

Egr.
 Dott. Giuliano Bujatti
 Viale Cà Granda 16/B
 20162 Milano (MI)

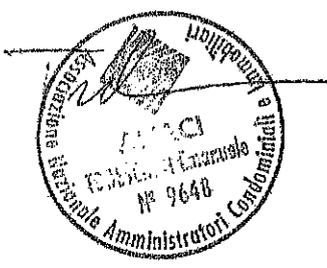
Bollate, li 19/07/2012

Oggetto: Condominio viale Forlanini 73 - Garbagnate Milanese

Riscontro, con la presente, la Sua del 17/07/2012 ed in merito Le specifico che il condominio di viale Forlanini 73 a Garbagnate Milanese è in fase di costituzione, in quanto vi è stata una prima riunione dove si è costituito per dare incarico al Geometra Adami di verificare se esistono e quali siano le parti comuni, di redigere di conseguenza le eventuali tabelle millesimali e l'eventuale regolamento.

E' stato previsto uno stanziamento iniziale per coprire i costi di tale ricerca e l'importo dovuto dalla [redacted] è di euro 730,00 come da dettaglio sotto riportato.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento porgo distinti saluti.



- Rata ordinaria	euro	250,00
- Rata relazione tecnico	euro	<u>480,00</u>
- Totale dovuto	euro	730,00

DEPOSITO TELEMATICO
EFFETTUATO IL
12.03.2013.



- TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE 3^A CIVILE -

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- G.D. DOTT. BLUMETTI - ESECUZIONE N. 497/2008 -

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Debitori eseguiti: XXXXXXXXXX

Creditore procedente: ITALFONDIARIO S.p.A.

- INTEGRAZIONE DI DOCUMENTAZIONE -

Lo scrivente Dott. Ing. Giuliano Bujatti incaricato per la valutazione del bene pignorato di cui all'esecuzione in titolo, acclude alla presente:

- comunicazione di posta elettronica con la quale ha richiesto all'amministratore del condominio di cui fa parte l'immobile pignorato, delucidazioni circa la regolamentazione delle parti comuni, delle quali fanno parte i posti auto che sono stati oggetti di perizia quali pertinenza dell'immobile.
- Il verbale dell'ultima assemblea del condominio da cui si evince che il problema è stato oggetto di discussione da parte della stessa.

Distinti ossequi.

Milano, 12.03.2013.

Ing. Giuliano Bujatti



Ing. Bujatti

Da: Studio Todeschini <info@studiotodeschini.it>
Inviato: lunedì 11 marzo 2013 16:30
A: 'Ing. Bujatti'
Oggetto: R: Complesso immobiliare in Garbagnate Milanese via Forlanini 73.
Allegati: S288W-413031117250.pdf

Priorità: Alta

Buongiorno,
come da accordi in allegato si trasmette verbale assemblea straordinaria del 27/02/2013.
Distinti saluti.

Studio Todeschini

*Amministrazione Immobili
Gestione Patrimoniali*

Da: Ing. Bujatti [<mailto:ing.bujatti@bujatti.com>]
Inviato: mercoledì 6 marzo 2013 10:55
A: info@studiotodeschini.it
Oggetto: Complesso immobiliare in Garbagnate Milanese via Forlanini 73.
Priorità: Alta

Egr. Dott. Todeschini, sono il tecnico incaricato dal Tribunale di Milano per la valutazione dell'immobile facente parte del complesso in oggetto, pignorato alla società [REDACTED].
Richiamata la Sua cortese risposta del giorno 8 gennaio u.s., con la quale mi comunicava che il tecnico incaricato dal Condominio non aveva ancora ultimato la redazione delle tabelle millesimali, sono con la presente a richiederle se vi siano novità in tal senso.

Sono infatti convocato dal Giudice Dott. Blumetti delegato per l'esecuzione per il giorno 13 p.v. per relazionarlo in merito.

Le sarei grato di una cortese risposta via mail.
La ringrazio e porgo distinti saluti.

Ing. Giuliano Bujatti
Viale Ca' Granda 16/B
20162 Milano
Tel. 02.66.10.00.42
Telefax 02.64.32.179
Web site: <http://www.bujatti.com>

Il messaggio può contenere informazioni confidenziali e/o materiale destinato esclusivamente al destinatario. E' vietato distribuire o copiare tali informazioni senza nostra autorizzazione. Nel caso aveste ricevuto erroneamente questo messaggio di posta elettronica vi preghiamo di informarci rispondendo allo stesso e di cancellarlo unitamente agli eventuali allegati.

VERBALE ASSEMBLEA STRAORDINARIA DEL 27/02/2013



Oggi 27/02/2013, alle ore 18.00, presso lo Studio Todeschini sito in Bollate (MI), Via IV novembre 92/M, essendo andata deserta la riunione di 1^ convocazione indetta per il giorno 26/02/2013 alle ore 15.00 nel medesimo luogo, si sono riuniti in assemblea straordinaria di 2^ convocazione i condomini dello stabile sito in Garbagnate M.se (MI) via Forlanini 73, per discutere e deliberare sul seguente O.d.G.:

1. Costituzione condominio e approvazione regolamento condominiale;
2. Programmazione lavori;
3. Varie ed eventuali;

Sono presenti in proprio o per delega i signori:

Condomini	Millesimi	Delega
Cardamone S.	1,0000	
Cardamone S.r.l.	1,0000	Cardamone S.
De Meo S.	1,0000	
Décor System	1,0000	Meroni
DPM	1,0000	Piccoli M.
Edil Mosa	1,0000	Orese G.
Falegn. Brun S.n.c.	1,0000	Brun E.
Hypo S.r.l.	1,0000	Adami
██████████	1,0000	██████████

Tot. Millesimi 9,000 su 10,000 Presenti 9 - Assenti 1

Preso atto della validità dell'assemblea per essere stata regolarmente indetta nei termini di legge e costituita dalla presenza del numero legale richiesto, si dichiara aperta la discussione alle ore 18.10.

Viene eletto presidente il Sig. Adami, funge da segretario l'amministratore.

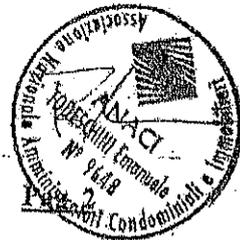
Punto 1 e 2: Prende la parola il dott. Emanuele Todeschini che specifica che l'incontro ha lo scopo di definire le parti comuni e non comuni del condominio, dopo la ricerca fatta dal geom. Adami.

Rispetto alla prima bozza inviata con la convocazione sono state già mosse delle obiezioni e in particolare risulta che l'impianto antincendio e gli impianti idrici non sono comuni e che le bocchette antincendio sono abbandonate dall'originale proprietario.

Tale punto viene posto ai voti e deliberato all'unanimità e quindi ciascuno provvede in proprio al suo impianto idrico e al suo impianto antincendio.

Vengono proposte le seguenti correzioni:

- Si chiede che il regolamento fatto con le eventuali correzioni sia definito con atto notarile sottoscritto anche da chi rinuncia. L'amministratore interpellerà un notaio e invierà ai condomini lo specifico del costo pro-capite. Ciascuno sottoscriverà la disponibilità di venire dal notaio e quindi sarà organizzato l'atto.



Segue Verbale Assemblea Straordinaria del 27/02/2013

- Pagina 2 - 2^a riga: la ditta Pado ha la servitù di passo carraio e pedonale.
- Pagina 4: la quota deve essere del 7% verificando se anche la falegnameria Brun partecipa alla spesa scaricando nella fogna comune. Si deve anche prevedere per la sola proprietà Pado una quota di partecipazione alla manutenzione del rifacimento dell'asfalto in considerazione della servitù carraio di cui a pagina 2.
- Pagina 5: si specifica che l'uso dei posti auto non è cedibile a terzi ma è consentito l'uso per far posteggiare clienti e collaboratori in visita alle proprietà dei singoli condomini.
- Pagina 9: togliere impianti acqua.
- Pagina 11: si chiede di stralciare l'art. 26.

Posto ai voti si approva, ad esclusione dell'eventuale assegnazione dei parcheggi, tutto quanto sopra all'unanimità.

La falegnameria Brun e l'Edil Mosa lasciano l'assemblea non essendo interessati al discorso dei posti auto.

Dopo discussione la Decor, De Meo e DPM propongono di rivedere l'assegnazione dei posti auto chiedendo a Hypo di rinunciare a 3 posti in considerazione dell'elevato ingombro nel cortile condominiale della rampa di accesso alla loro proprietà e del verde a loro vicino.

Il geometra Adami sottoporrà la richiesta a Hypo e sarà valutata la risposta.

La proprietà Simonio si riserva di verificare il discorso dell'assegnazione dei posti auto.

Si invitano i condomini a dare una risposta entro il 15/04/2013; se la Hypo accetterà la proposta e non saranno presentate ulteriori eccezioni, entro tale data l'amministratore invierà a tutti il regolamento corretto deliberato oggi, la piantina e il preventivo del notaio.

I condomini confermeranno entro 10 giorni l'accettazione del notaio e si procederà nell'atto, diversamente sarà convocata un'assemblea

Null'altro essendovi da deliberare l'assemblea si scioglie alle ore 20.00.

Il Presidente
F.to Adami

Il Segretario
F.to Todeschini



COPIA CARTACEA
DEPOSITO TELEMATICO
DEL 08/01/2013

G. Bujatti

- TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE 3^A CIVILE -

- ESECUZIONI IMMOBILIARI -

- G.D. DOTT. BLUMETTI - ESECUZIONE N. 497/2008 -

- CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

Debitori eseguiti: **[REDACTED]**

Creditore procedente: ITALFONDIARIO S.p.A.

- INTEGRAZIONE DI DOCUMENTAZIONE -

Lo scrivente Dott. Ing. Giuliano Bujatti incaricato per la valutazione del bene pignorato di cui all'esecuzione in titolo,

premette

che facendo seguito all'ordinanza dell'Ill.mo G.E Dott. Blumetti emessa in sede dell'udienza del 23.11.2012, ha depositato telematicamente in data odierna atto non codificato rubricato al n. 20130108_125506 allegando al medesimo il documento identificato come all. A che non è quello richiesto con l'ordinanza;

ciò premesso

deposita nuova serie di documenti identificati come All. 11 ed all. 12 che sono rispettivamente

- copia del contratto d'affitto in forza del quale l'immobile è occupato, fornitagli dal debitore esecutato non essendo reperibile quella depositata presso l'Agenzia delle Entrate di Monza come da comunicazione della stessa già allegata alla relazione di stima come all. 6;

comunicazione di posta elettronica dell'amministratore del Condominio

circa l'ancora inesistente tabella millesimale.

chiedendo di annullare quanto contenuto nel deposito telematico sopra
citato.

Scusandosi per l'involontario errore, porge distinti ossequi.

Milano, 08.01.2013.

Ing. Giuliano Bujatti



**CONTRATTO DI LOCAZIONE
COMMERCIALE**

1) Con la presente scrittura privata tra la società:

[redacted] con sede legale in [redacted]
[redacted] qui rappresentata dall'amministratore
unico Sig. [redacted] C.F.: [redacted]
[redacted] e residente in [redacted]

in seguito denominata per brevità "Locatrice" concede in

locazione per uso esclusivo di

palazzina ad uso uffici

alla società [redacted] con sede legale in [redacted]

[redacted] legalmente rappresentata

dal procuratore Sig. [redacted]

[redacted] e residente in [redacted], in Via

[redacted] per brevità "Conduttrice" che accetta per sé e comunque per i

propri aventi causa il seguente immobile:

sito in Garbagnate Milanese - MI - Viale Forlanini nr. 73, piano rialzato

piano primo e piano seminterrato composto da:

palazzina ad uso uffici al piano rialzato più open space al piano primo

oltre servizio e cantinato al piano seminterrato. L'immobile verrà

consegnato dal Locatore al Conduttore tinteggiato, con posa di parquet

fornito dal Conduttore, con armadio di cablaggio e predisposizione di

impianto di allarme e con 15 posti auto ad uso esclusivo nell'area di pertinenza della palazzina.

Per ogni peggioramento dello stato dell'immobile locato dovuto al non normale deperimento d'uso è responsabile il Conduttore.

L'attività svolta dal Conduttore consiste in commercio, importazione, esportazione e distribuzione di prodotti chimici in genere.

2) La durata è fissata in anni sei con decorrenza dal 01 gennaio 2007 e scadenza il 31 dicembre 2013, con rinnovazione tacita per altri sei anni se nessuna delle Parti comunicherà disdetta almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

E' concesso al Conduttore recedere dal presente contratto in qualsiasi momento con almeno sei mesi di preavviso a mezzo raccomandata A/R notificata al domicilio del Locatore.

3) E' fatto espresso divieto di sublocazione, di comodato e di cessione di contratto, anche parziale, e/o gratuito, pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa del Conduttore, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del C.C. circa l'eventuale silenzio ed acquiescenza del Locatore si rinvia a quanto più sotto disposto dall'art. 11.

4) Il canone è determinato in Euro 60.000,00 (Euro sessantamila/00) annue per la sola pigione.

Il canone è da pagarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 15.000,00



(Euro quindicimila/00).

Il canone verrà aggiornato ed adeguato ogni anno nella misura massima consentita e con le modalità di cui all'art. 32 L. n° 392/1978 e sue eventuali modificazioni ed integrazioni, anche nel caso di tacito rinnovo del contratto.

5) Il Conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

6) Il Conduttore si impegna altresì al pagamento degli oneri accessori direttamente agli enti o autorità gestenti detti servizi secondo termini, modalità ed importi dagli stessi definiti. Inoltre il Conduttore accetta sin d'ora le condizioni di fornitura del riscaldamento/condizionamento secondo gli usi e le consuetudini locali, salvo il disposto dell'art. 10 della L. n° 392/1978.

7) Il mancato pagamento, anche parziale, della pigione o delle quote per gli oneri accessori entro dieci giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata, coincidente con il quindici di ogni mese come convenuto all'art. 4, produrrà ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del C.C., e salvo quanto previsto dall'art. 55 L. n° 392/1978.

8) Ove il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento della pigione darà luogo alla

corresponsione dell'interesse legale annuo.

9) Tutte le spese del presente atto ed accessorie, anche per le successive rinnovazioni, sono a carico del Conduttore. Le spese di registrazione del contratto sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali. Eventuali spese di registrazione non obbligatorie per legge saranno a carico della Parte che vorrà richiederle.

10) Il Conduttore dichiara di avere visitato l'immobile e di averlo trovato conforme alle caratteristiche ed alle condizioni indicate all'art. 1) ed idoneo all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarlo nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso.

Prova contraria circa lo stato di manutenzione dei locali deve essere fornita in forma scritta al Locatore entro otto giorni dall'inizio della locazione.

11) Le migliorie, riparazioni o modifiche eseguite dal Conduttore restano acquisite al Locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite con il consenso del Locatore, e cio' ad espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 C.C. salvo sempre per il Locatore il diritto di pretendere dal Conduttore il ripristino dei locali nello stato in cui questi li aveva ricevuti.

La mutata destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione dei lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi degli artt. 1456 e 1457 C.C.

il silenzio e l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso pattuito, a lavori non autorizzati, alla cessione o sublocazione o comodato, che eventualmente avvengano, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore.

12) Le riparazioni di cui agli articoli nr. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del Conduttore e Locatore così come previste dal Codice Civile

13) E' facoltà del Locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di questo contratto con preavviso telefonico. In particolare l'accesso ai locali dovrà essere consentito nell'ultimo semestre di locazione, per almeno due ore al giorno, a nuovi potenziali conduttori, con obbligo di preavviso.

Qualora il proprietario voglia vendere l'intero stabile o l'immobile locato, il Conduttore dovrà lasciar visitare i locali dalle 14.00 alle 16.00 nei giorni non festivi di ogni settimana, sotto pena di risarcimento dei danni.

Qualora l'immobile qui locato sarà venduto a persone diverse dal Conduttore il regime contrattuale del presente contratto rimarrà invariato in ogni sua parte fino alla naturale scadenza dello stesso.

14) Il Locatore è esonerato dal Conduttore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che allo stesso potessero derivare dal fatto, omissione o colpa di inquilini o di terzi in genere.

Parimenti il Locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza di acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la



manca fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento/
condizionamento, anche se dovuta a guasti degli impianti o ritardi nella
riparazione degli stessi.

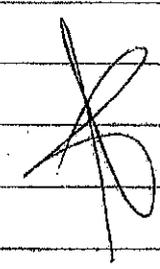
15) Il Conduttore è costituito Custode della cosa locata ed è direttamente
responsabile verso il Locatore ed i terzi dei danni causati per sua colpa da
spandimento di acque, fughe di gas ecc. e da ogni altro abuso o
trascuratezza nell'uso della cosa locata, a tal fine il Conduttore si impegna
a stipulare una polizza assicurativa adeguata per il valore locativo e per
danni causati a Terzi e darne copia al Locatore.

16) Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le Parti
se non modificati da leggi speciali in materia di locazioni, in quanto
applicabili. Qualunque altra modifica al presente contratto può avere luogo
e può essere prevista solo con atto scritto.

17) Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle
norme del codice e delle altre leggi in vigore.

18) Ai fini di quanto previsto negli artt. 34,35 e seguenti L. n° 392/1978, il
Conduttore dichiara che i locali oggetto di questo contratto verranno
utilizzati per attività che non comportano contatti diretti con il pubblico
degli utenti e dei consumatori.

19) A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del Conduttore,
quest'ultimo versa al Locatore un deposito cauzionale di € 15.000,00 (Euro



...ndicimila/00) pari a tre mensilità del canone, ai sensi degli

Art. 11 e 41 della L. 392/1978.

Al sensi dell' art. 35 bis Legge 154/89 il canone di locazione è
soggettato ad IVA.

La presente scrittura è composta di sei fogli interi e sin qui del settimo.

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

GARBAGNATE M. SE - MI - LI 24 luglio 2006

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Al tenore degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano le seguenti clausole :

1) stato di manutenzione degli immobili ; 4) determinazione del canone

affitto ; 5) limitazione alla facoltà di proporre azioni o a sollevare

azioni ; 6) oneri accessori ; 7) risoluzione ipso jure del contratto ; 8)

interessi di mora ; 11) diritti e rinuncia all'indennità per miglioramento o

addizioni ; 12) riparazioni ; 14) esonero del Locatore da mancata fornitura

di servizi ; 15) responsabilità del Conduttore ; 18) dichiarazione di

svolgimento di attività a contatto con il pubblico degli utenti e dei

operatori. **LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO**

GARBAGNATE M. SE - MI - LI 24 luglio 2006

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

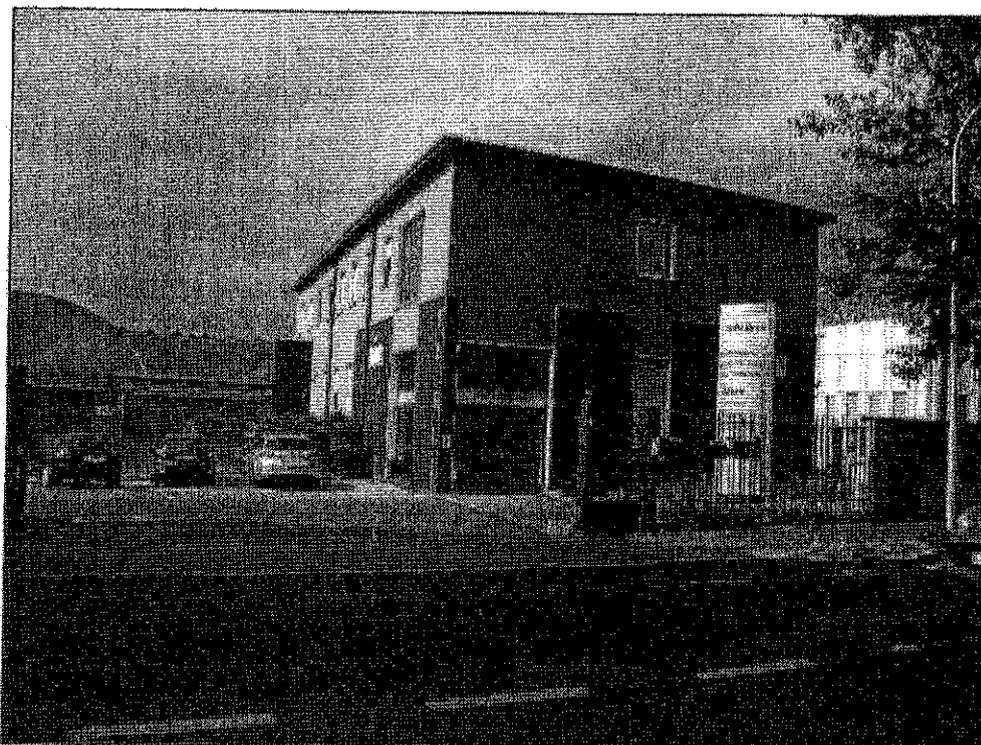


Foto 1: vista d'insieme dalla via Forlanini

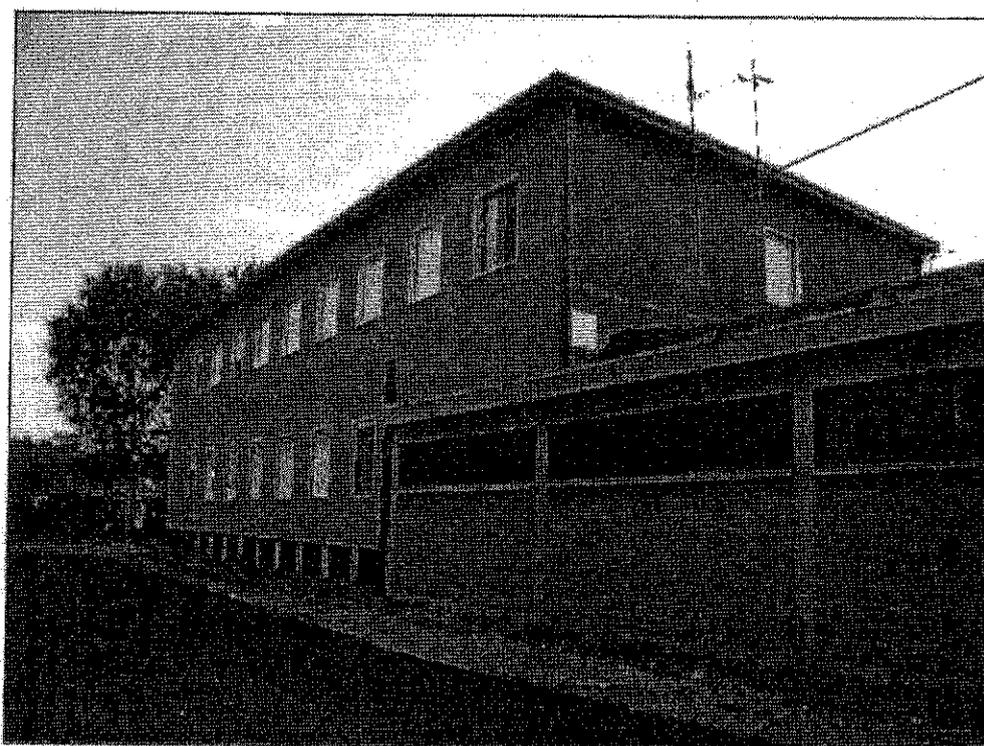


Foto 2: vista dalla via Delle Robinie



Foto 3: uffici al piano rialzato

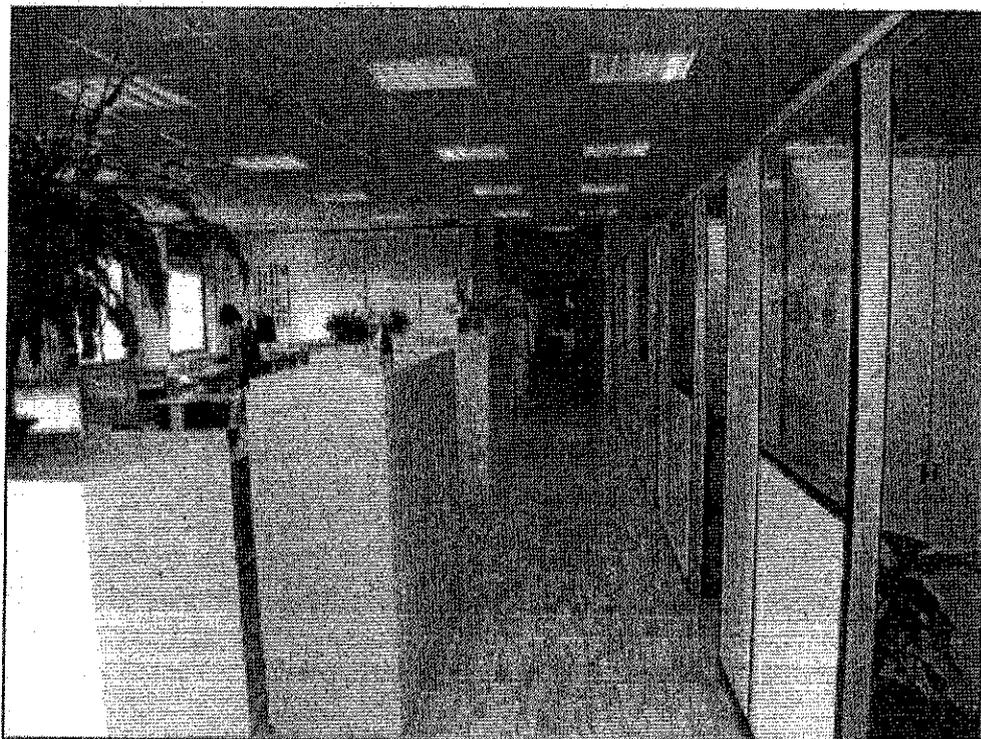


Foto 4: uffici al piano primo

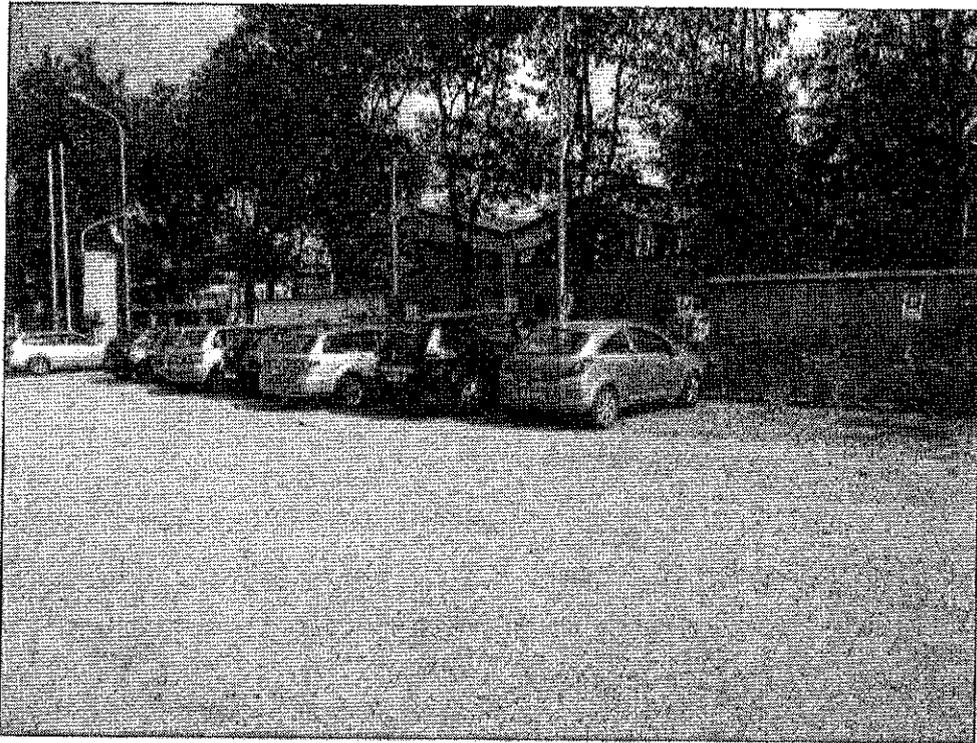


Foto 7: parcheggi attualmente di pertinenza



Foto 8: parcheggi attualmente di pertinenza



Foto 5 magazzino/archivio al piano seminterrato

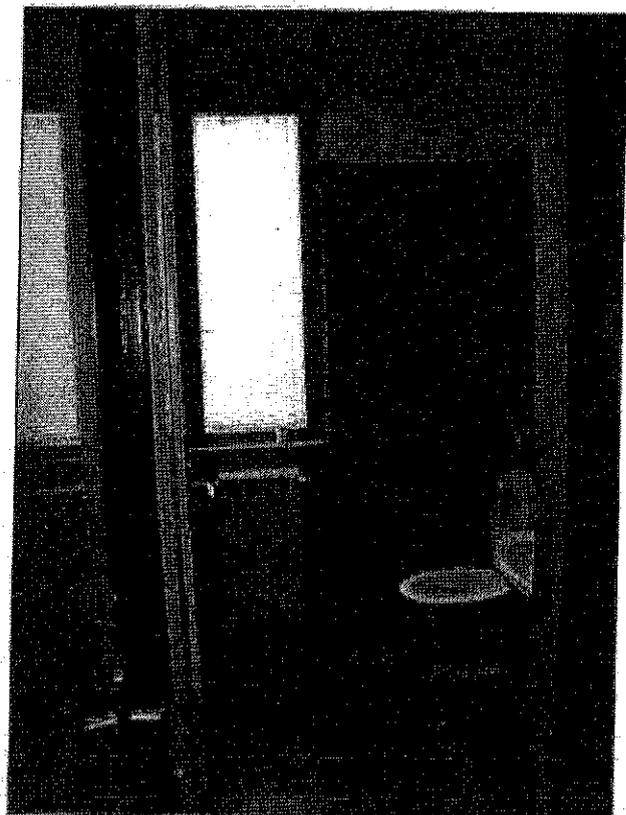
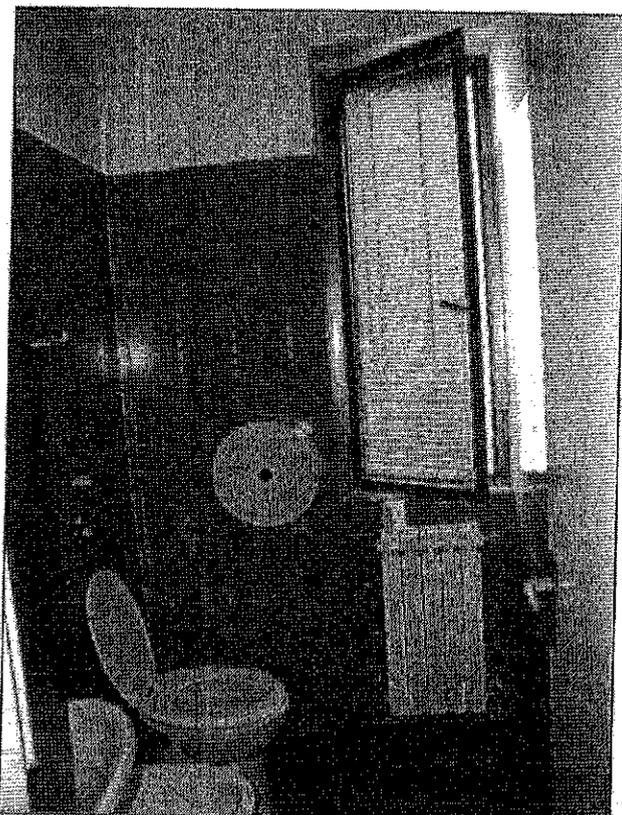


Foto 6 servizi igienici