



**Studio Tecnico  
Geometra Paolo Maddaloni**



Via Sanvenero Rosselli 3 - 20142 Milano - tel. 028265803 - fax. 028265803 - cell. 3384643238 -  
E mail - agemadd@tin.it

Cod. Fisc. MDD PLA 51H24 F205I  
Partita I.V.A. 04259760157

- Collegio Geometri della Provincia di Milano n°5988
- Collegio Periti Italiani n°483 - Responsabile Delegazione di Milano e Provincia -
- Albo Collaudatori R/L n° 605/a - b - h - r
- Consulente Tecnico Tribunale di Milano n° 6592
- Ministero dell'Industria - Elenco Verificatori e Collaudatori Impianti Tecnologici - 00G59881975 A-C-D-E-F-G
- Elenco Ministero degli Interni - Prevenzione Incendi - MI/5988/2/0237
- Associazione Geometri Esperti Valutatori n°1143

TRIBUNALE DI MILANO  
10 MAGGIO 2004

**TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Procedura n. 215/2004**

**Fallimento : AI GIARDINI S.R.L.**

**G.D. : dott. MAURO VITIELLO**

**Curatore : dott. NICOLA CINELLI**

**Perito Estimatore : geom. PAOLO MADDALONI**



Io sottoscritto Paolo Maddaloni geometra libero professionista con studio in Milano Via Sanvenero Rosselli n°3 , iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n°5988 - iscritto presso l'Albo R./L. dei Collaudatori al n° 605/a-b-h-r - Collaudatore del Comune di Milano - iscritto presso l'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n°6592 - iscritto presso l'elenco dei tecnici Liberi Professionisti del Comune di Milano e del Comune di Roma - iscritto presso l'albo del Ministero degli Interni per la Prevenzione Incendi - iscritto presso l'elenco del Ministero dell'Industria / C.C.I.A.A. dei verificatori impianti tecnologici - iscritto presso il Collegio Periti Italiani al n. 483 , responsabile della Delegazione Provinciale del Collegio Periti Italiani ,

sono stato nominato dal Giudice di Milano Sezione Fallimentare con decreto in data 04 maggio 2004 Perito Estimatore nella procedura n. 215 e quindi incaricato di :

- procedere alla stima del bene immobile sito in Comune di Milano di proprietà della Fallita Società Ai Giardini s.r.l. , negozio a cinque luci attualmente adibito a sala ristorante ;

- predisporre la documentazione ipocatastale composta da , certificati ipotecari ventennali iscrizioni - trascrizioni/estratto della mappa censuaria/certificato storico catastale ventennale /planimetria catastale .

Il giorno 30 giugno 2004 ho effettuato giuramento di rito innanzi al il G.D. e posso procedere al mio compito .

### **ACCESSO IN LUOGO**

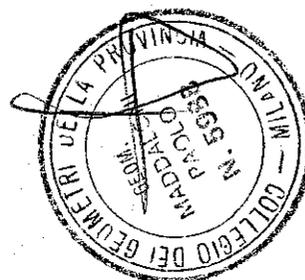
È stato sufficiente un solo accesso anche se effettuato in modo difficoltoso e disagiato per la mancanza di illuminazione artificiale essendo disattivato l'allacciamento al gestore di elettricità . Le serrande del locale sono comandate tramite motori elettrici e quindi sono rimaste abbassate , ho utilizzato come fonte di illuminazione candele e torcia elettrica a batteria . Anche se con disagio sono riuscito a raccogliere tutte le informazioni e indicazioni necessarie al fine di espletare il mio incarico e riferire compiutamente al Magistrato .

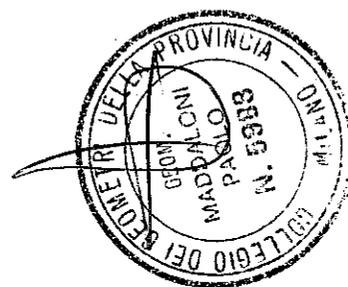
Con mezzo proprio mi sono recato presso il ristorante "SU NURAGHE " e qui incontro il sig. Oliviero Cuccu , Amministratore Unico della Società Fallita Ai Giardini S.r.l. che mi consentiva l'accesso all'immobile .

### **PREMESSA GENERALE**

Prima di dedicarmi al mero oggetto del mio incarico , cioè la valutazione dell'immobile di proprietà della Fallita Società Ai Giardini S.r.l. , occorre fare un quadro di insieme della situazione immobiliare creatasi nel tempo , per poter meglio comprendere i contenuti della mia relazione .

La Fallita Società Ai Giardini s.r.l. gestiva una attività commerciale di ristorazione la cui sede operativa è in Comune di Milano Via Settala 2 .





Inizialmente la Fallita Società Ai Giardini s.r.l. gestiva solo il Ristorante Grill Ai Giardini, l'attività viene svolta in locali di proprietà della Immobiliare Barsantina e condotti in affitto dalla Fallita Società Ai Giardini s.r.l.

Successivamente la Fallita Società Ai Giardini s.r.l. acquistava nell'anno 2000 il bene oggetto della presente stima, adibendolo a sala ristorante del Ristorante Griglieria Su Nuraghe. Vengono effettuate opere edilizie di fusione/abbattimento e costruzioni pareti adeguamenti impianti tecnologici. I due ristoranti sono entrambi gestiti dalla Fallita Società Ai Giardini s.r.l.

Il ristorante o meglio i due ristoranti denominati rispettivamente "Ristorante Griglieria Su Nuraghe" e "Ristorante Grill Ai Giardini" occupano materialmente due unità immobiliari confinanti e comunicanti tra loro.

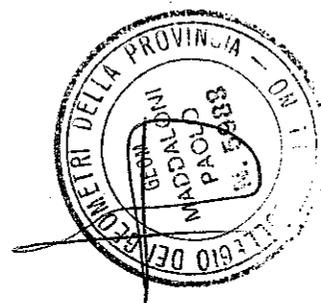
Per rendere meglio l'idea di quanto i due ristoranti siano complementari tra di loro, basta pensare che la cucina è unica per i due ristoranti.

Le due unità immobiliari sopra esaminate sono due unità immobiliari distinte, sia catastalmente che giuridicamente e vado meglio a precisare.

- L'U.I. dove è il Ristorante Griglieria Su Nuraghe, catastalmente è identificata presso il nuovo catasto edilizio urbano di Milano al foglio 314 mappale 210 subalterno 706; la proprietà del sub 706 è della Fallita Società Ai Giardini S.r.l.
- L'U.I. dove è il Ristorante Grill Ai Giardini, catastalmente è identificato presso il nuovo catasto edilizio urbano di Milano al foglio 314 mappale 213 subalterno 701 (dati rilevati da pratica D.I.A.). L'U.I. è di proprietà della Immobiliare Barsantina S.r.l. ed è condotta in affitto dalla Fallita Società AI GIARDINI s.r.l.

### **OSSERVAZIONI**

- a) Dal confronto effettuato tra la scheda catastale e lo stato rilevato al momento del sopralluogo si riscontrano difformità: sono state abbattute pareti interne, è stato



modificato il locale servizi igienici , sono state praticate due aperture attraverso la parete di confine per unire l'unità immobiliare di proprietà della Società Fallita con altra unità immobiliare di proprietà Immobiliare Barsantina S.r.l. e condotta in affitto dalla Società Ai Giardini S.r.l. , è stata chiusa una porta . Queste due unità immobiliari sono utilizzate per l'esercizio dell'attività di ristorazione della Fallita Società Ai Giardini s:r.l.

- b) Dall'esame della pratica edilizia D.I.A – P.G. 11.261.176/2001 Sub 0 presentata in data 27/03/2001 , si riscontra conformità con lo stato rilevato durante il sopralluogo .
- c) Come detto al punto a , l'unità immobiliare bene della procedura 215/2004 a mezzo D.I.A. è stata unita all'adiacente U.I. di proprietà dell'Immobiliare Barsantina S.r.l. ;
- d) Le macchine riscaldamento/condizionamento/ricambio aria sono installate nella proprietà Barsantina s.r.l.

Per ciò nel caso di alienazione della proprietà immobiliare della Fallita Società Ai Giardini S.r.l. senza che la stessa integrata dalla cessione attività commerciale di ristorazione , si dovrà provvedere a :

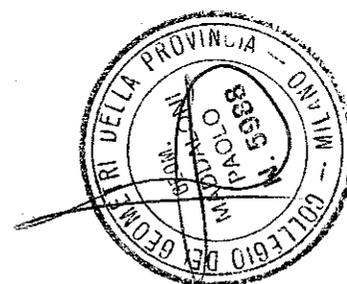
- Chiudere le aperture di collegamento con l'adiacente unità immobiliare di proprietà Barsantina S.r.l. ;
- Aprire un vano porta di collegamento all'esistente servizio igienico e chiusura dell'attuale accesso dalla proprietà Barsantina ;
- Allontanamento degli impianti tecnologici di riscaldamento/condizionamento/trattamento aria presenti nella proprietà Barsantina S.r.l. e loro collocamento all'interno della proprietà AI Giardini ;

- Installazione degli impianti tecnologici di riscaldamento/condizionamento/trattamento aria ;
- Piccole opere di finitura interna ;
- Aggiornamento scheda catastale .

### **STIMA INDICATIVA**

- |                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| - pratica amministrativa | €. 1.000,00.-      |
| - opere edilizie         | €. 3.000,00.-      |
| - opere tecnologiche     | €. 6.000,00.-      |
| - accatastamento         | €. <u>700,00.-</u> |

Totale €10.700,00.- oltre imposizioni fiscali



### **IDENTIFICAZIONE DELLA U.I.**

Trattasi di unità immobiliare censita a negozio categoria C/1 sita in Comune di Milano con ingresso dalla Via Settala ; attualmente la U.I. è adibita a sala ristorante.

La U.I. è posta al piano terra di un immobile multipiano .

### **COMPOSIZIONE U.I.**

L'unità immobiliare si affaccia sulla Via Settala e sul cortile interno Sulla Via Settala insistono numero 5 vetrine di cui tre con porta/ingresso , sul cortile comune insistono numero due finestre e una porta di servizio .

Trattasi di U.I. composta da unico locale , oltre servizi igienici che hanno l'ingresso su altra unità immobiliare attualmente annessa per mezzo di un vano . (proprietà Barsantina)

### **FINITURE E IMPIANTI U.I.**

- pavimento :

Piastrelle monocottura finto cotto di dimensioni cm.30 x cm.30 .

- Soffitti e pareti :

finitura a gesso tinteggiate in colore chiaro , le pilastratura presenti internamente sono rivestite in legno con soprastante finta volta in gesso , la zoccolatura perimetrale per circa 1 metro risulta rivestita in legno.

I plafoni sono interamente controsoffittati con pennellature in gesso al fine di contenere gli impianti tecnologici quale condizionamento/riscaldamento/trattamento aria oltre alla illuminazione a faretto .

### BAGNI.

In unico locale sono presenti numero tre servizi igienici di cui uno per disabili oltre a numero tre lavabo lavamani inseriti in un piano di marmo .

#### - Pavimento :

piastrelle monocottura in colore chiaro di dimensioni cm. 30 x cm. 30

#### - soffitto e pareti :

rivestimento pareti ad piastrellato con piastrelle di ceramica di tipo tozzetto 10 x 10 centimetri , soffitto e restanti pareti con finitura a gesso tinteggiate in colore chiaro.

#### - rubinetterie

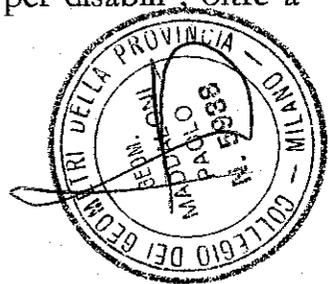
le rubinetterie presenti sono del tipo a miscelatore automatico comandato da fotocellula ; i servizi igienici sono corredati di idoneo accessoriamme quale dispenser sapone , asciugamano elettrico ecc.

### SERRAMENTI

Tutti i serramenti sono stati recentemente sostituiti con nuovi di tipo in alluminio elettrocolore a taglio termico e vetrocamera , le porte di accesso sono corredate di chiudi porta aereo e maniglione antipánico .

Esternamente sono installati cassonetti portinsegna e insegna a bandiera , oltre a tende da sole .

#### - serrande



le cinque vetrine sono dotate di serrante in ferro zincato avvolgibili motorizzate .

### **IMPIANTO ELETTRICO**

- L'impianto elettrico è del tipo comune sottotraccia con elementi di finitura della B.Ticino serie living , risulta installato un quadro generale completo dei necessari differenziali magnetotermici (salvavita) conforme alle direttive 46/90.

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

Gli impianti tecnologici , quali riscaldamento/condizionamento /trattamento aria sono alimentati da macchinario ubicato nella parte sottostante la U.I in piano cantinato di altra proprietà ; gli impianti risultano comunque idonei ed in grado di funzionare .

### **STATO DI CONSERVAZIONE DELLA U.I.**

Stato di conservazione normale .

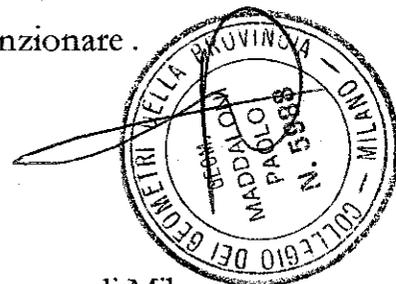
### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile in cui è inserita l' U.I. oggetto di stima è ubicato in Comune di Milano con ingresso sulla Via Panfilo Castaldi civico 26.

La zona dove si trova l'immobile è ben servita da mezzi pubblici di superficie e sotterranei , l'immobile si trova nelle vicinanze della stazione della metropolitana milanese di Piazza della Repubblica ; la continuazione della Via Settala sfocia nella Via Vittorio Veneto.

### **IDENTIFICAZIONE REALE DELL'EDIFICIO**

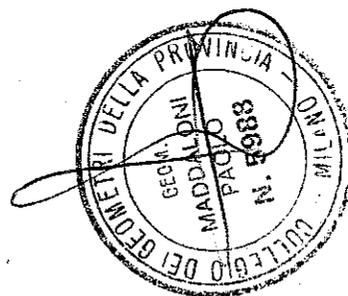
La U.I. è inserita in un immobile multipiano oltre al piano cantinato , trattasi di vecchia costruzione con ingresso dal civico 26 della Via Panfilo Castaldi ; l'immobile è edificato tra la Via Panfilo Castaldi , da cui prende il civico e la Via Settala da cui ha ingresso l'unità immobiliare oggetto della seguente perizia . ( l'ingresso sulla Via Settala della U.I. è senza numero civico)



La costruzione è del tipo tradizionale dell'epoca , ovvero muri portanti e di spina in mattoni forati , solai in laterocemento .

### **SERVIZI DELL'EDIFICIO**

- Ingresso pedonale dal civico 26 della Via Panfilo Castaldi
- Citofoni con apri porta
- Antenna TV centralizzata
- Cortile interno
- Adeguamento impianto elettrico parti comuni con impianto di messa a terra



### **SERVIZI DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

- Ingressi indipendenti sulla Via Settala
- Impianto di condizionamento/riscaldamento/trattamento aria ; con macchinari posti in altra proprietà
- Servizi igienici con adeguamento alla legge 13 ; con ingresso da altra proprietà
- Impianto elettrico a norma .

### **STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE**

Stato di conservazione normale.

### **STATO DI OCCUPAZIONE DELLA U.I.**

Il bene è adibito a sala ristorante dalla Fallita Società Ai Giardini S.r.l. che risulta anche essere proprietaria del bene stesso .

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE U.I.**

Trattasi di U.I. sita in comune di Milano Via Panfilo Castaldi civico 26 , posta al piano PT. censita presso N.C.E.U. di Milano al foglio 314 mappale 210 subalterno 706 Z.C. 2 categoria C/1 classe 6 consistenza 150 metri quadrati superficie catastale 139 metri quadrati rendita catastale € 5.128,42 ; attualmente il bene risulta ancora intestato a:

Fogliati Piera nata a Genova il 11/03/1925 C.F. = FGL PRI 255ID 969V per l'intera proprietà ;

### **COERENZE U.I.**

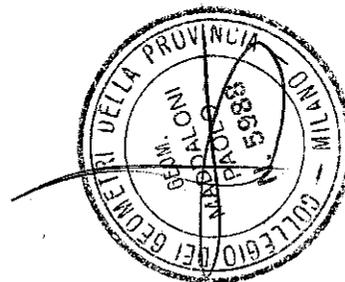
Da nord in senso orario :

altra proprietà ;

altra proprietà e cortile comune :

proprietà Barsantina S.r.l. ;

Via settala .



### **SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA**

Considerato quanto sopra esposto anche relativamente a:

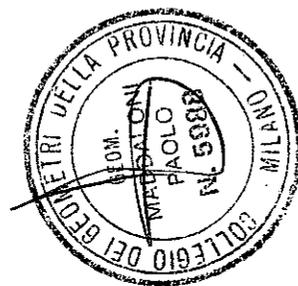
- ubicazione e natura del bene
- posizione del bene
- descrizione del bene
- stato di conservazione del bene
- stato di conservazione dell'immobile
- Il bene non appare conforme alla planimetria catastale.
- Il bene appare conforme alla D.I.A presentata in data 27/03/2001 P.G. 11.261.176/2001 sub 0.

Ritengo opportuno per avvicinarmi al più probabile valore di mercato del bene utilizzare un metodo di stima comparativa che analizza i valori di mercato da me individuati in luogo e i valori di mercato indicati nei listini immobiliari.

La valutazione viene fatta per un bene considerato libero da qualsivoglia peso e/o persona.

### **NOTE**

-Dall'esame delle visure catastali e del certificato storico ventennale catastale non risulta alcuna cantina di pertinenza alla U.I. di proprietà della Fallita Società Ai Giardini S.r.l. ;



-dallo studio delle vecchie planimetrie catastali risalenti all'anno 1940 , non risulta indicata una cantina se non per successive correzione con scritte varie fatte dall'Ufficio ;

-dalla lettura della relazione predisposta per il mutuo, si rileva che il Tecnico incaricato ha indicato l'esistenza di una cantina senza però identificarla propriamente ma indicando per la stessa una superficie di 98 metri quadrati ;

-lo stesso tecnico a distanza di circa 10 giorni dall'atto di acquisto presenta una nuova planimetria senza alcuna indicazione di cantina , nella stessa scheda è indicata erroneamente la Via Panfilo Castaldi invece della Via Settala .

-nell'atto di acquisto del bene viene citata una cantina senza però identificarla catastalmente .

-Nella procura speciale vengono identificate catastalmente e descritte le unità sub 6-7-8- ma non si fa riferimento a nessuna cantina . Nell'atto la venditrice è stata rappresentata da un procuratore ,

Sono stati da me contattati sia lo studio che ha predisposto l'atto di acquisto che il geometra che ha predisposto la relazione per il mutuo e la successiva planimetria catastale ; attualmente sono in attesa di risposte .

Essendo improrogabile il deposito dell'elaborato , fissato per il giorno 10/11/2004, esprimerò due giudizi di stima ; il primo tiene conto dell'U.I. senza la cantina ed il secondo tiene conto dell'U.I. con la cantina .

Mi riservo se necessario di predisporre un appendice all'elaborato peritale non appena lo studio che ha predisposto l'atto di acquisto ed il tecnico che ha predisposto la relazione per il mutuo e la successiva planimetria catastale avranno chiarito la situazione poiché gli elementi in mio possesso e da me raccolti non chiariscono la situazione stessa .

Tuttavia si dovrà procedere , a secondo dei risultati di cui sopra a :

- Eventualmente rettificare l'atto di acquisto ,
- Eventualmente rettificare la planimetria catastale per la cantina ,

- Eventualmente rettificare la planimetria catastale essendo errata l'indicazione toponomastica .

### **CALCOLO SUPERFICIE CALPESTABILE E COMMERCIALE DELLA U.I.**

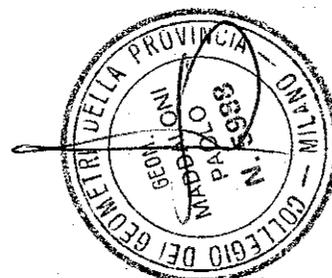
Utilizzo i seguenti coefficienti di adeguamento della superficie :

- Adeguamento superficie calpestabile U.I. coefficiente =1
- Adeguamento superficie calpestabile accessori e pertinenze 0,25.
- Adeguamento superficie calpestabile a superficie commerciale 10%

Dai rilievi e misurazioni effettuati in loco per quanto possibile , dai rilievi e misurazioni effettuati sulla scorta delle planimetrie allegare ai progetti , considerato quanto alle note e quindi tenuto conto dell'adeguamento di cui sopra , risulta una superficie commerciale pari a :

-mq. 185,00 per l'U.I. senza cantina ;

-mq. 209,50 per l'U.I. con cantina .



### **VALORE UNITARIO INDIVIDUATO**

I valori individuati sono stati opportunamente rapportati tramite coefficienti correttivi ad immobili aventi le medesime caratteristiche per tipologia , finiture , stato di conservazione , opere di manutenzione da effettuare , dei beni oggetto di stima

La media tra i valori da me rilevati in luogo attraverso un indagine merceologica ed i valori rilevati attraverso i listini immobiliari ha dato seguente risultato :

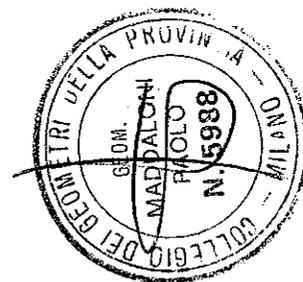
Valore unitario = €/mq. 3.000,00.-

### **VALORE NEGOZIO SENZA CANTINA IN REGIME DI LIBERO**

#### **MERCATO**

€ 3.000,00 x 185,00 mq. = € 555.000,00

**Euro cinquecentocinquantacinquemilamila/00**



### **VALORE PER LA VENDITA FORZOSA**

Tenendo conto il tipo di vendita forzosa ed il caso specifico , si considera un abbattimento pari al 10% rispetto al valore in regime di libero mercato.

### **VALUTAZIONE U.I. PER LA VENDITA FORZOSA SENZA CANTINA**

**€. 555.000,00 x - 10% = €. 499.900,00**

**(euro quattrocentonovantanove milanovecento/00)**

a cui , se il caso , dovranno essere detratti i costi per le pratiche e le piccole opere ammontanti ad **€. 10.700,00** oltre imposizioni fiscali

### **VALORE NEGOZIO CON CANTINA IN REGIME DI LIBERO MERCATO**

**€. 3.000,00 x 209,50 mq. = €. 628.500,00**

**Euro seicentoventottomilacinquecento/00**

### **VALORE PER LA VENDITA FORZOSA**

Tenendo conto il tipo di vendita forzosa ed il caso specifico , si considera un abbattimento pari al 10% rispetto al valore in regime di libero mercato.

### **VALUTAZIONE U.I. PER LA VENDITA FORZOSA CON CANTINA**

**€. 628.500,00 x - 10% = €. 565.650,00,00**

**(euro cinquecentosessantacinquemilaseicentocinquanta/00)**

a cui , se il caso , dovranno essere detratti i costi per le pratiche e le piccole opere ammontanti ad **€. 10.500,00** oltre imposizioni fiscali .

MILANO 10 novembre 2004

La presente relazione si compone di 13 pagine dattiloscritte siglate singolarmente oltre agli allegati .

Nella coscienza di aver adempiuto al proprio incarico al solo scopo di bene e fedelmente far conoscere al Giudice la verità ,

In Fede

Il Perito Estimatore

Geometra Paolo



Allegati :

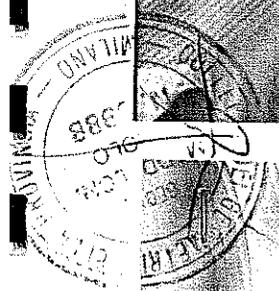
1. numero 18 fotocolor
2. visura catastale aggiornata
3. copia planimetria catastale
4. planimetria indicativa stato di fatto
5. atto di provenienza
6. procura alla vendita

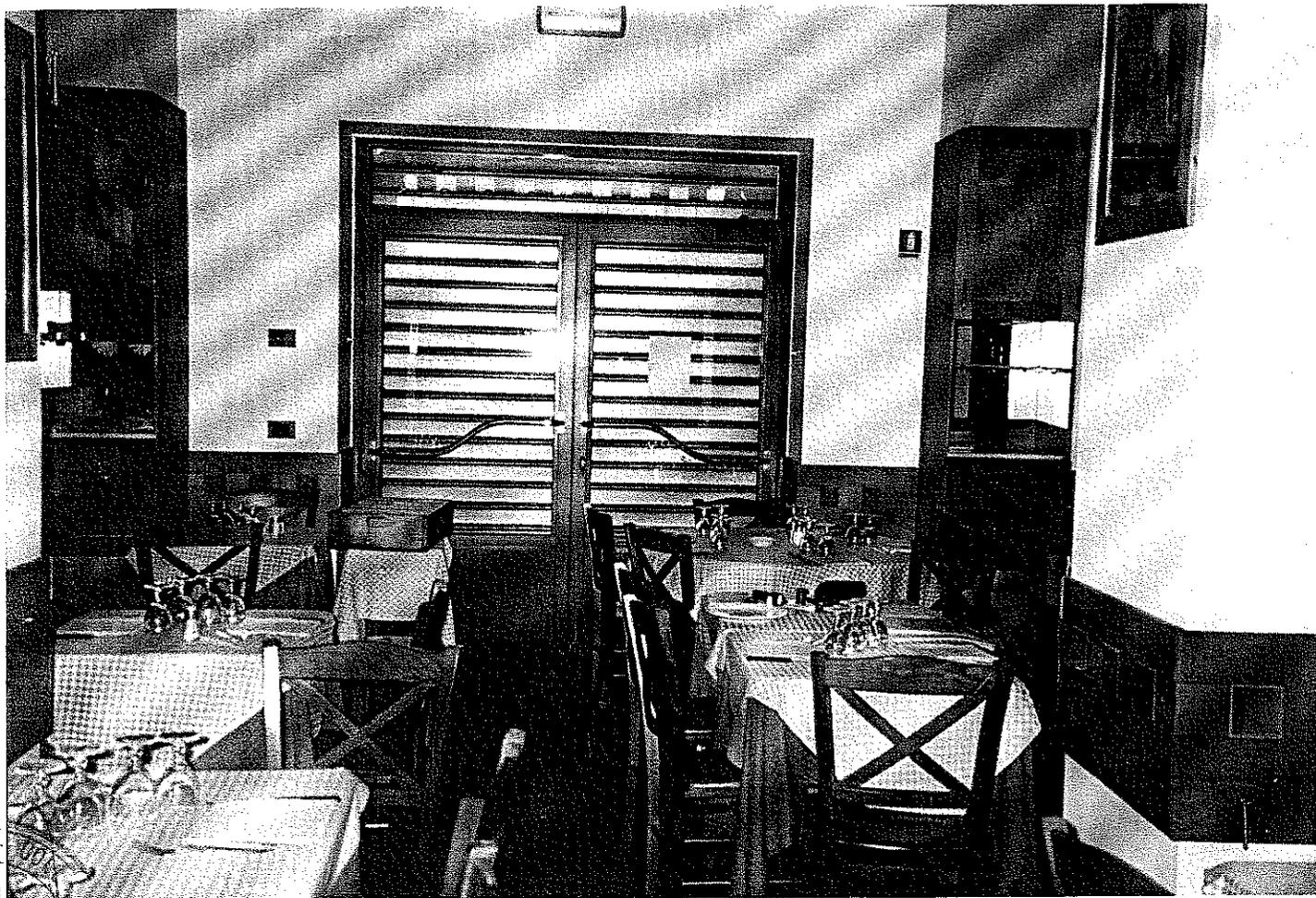
copia della presente relazione verrà consegnata al Curatore a cura dello scrivente

# ALLEGATO 1

FOTOCOLOR

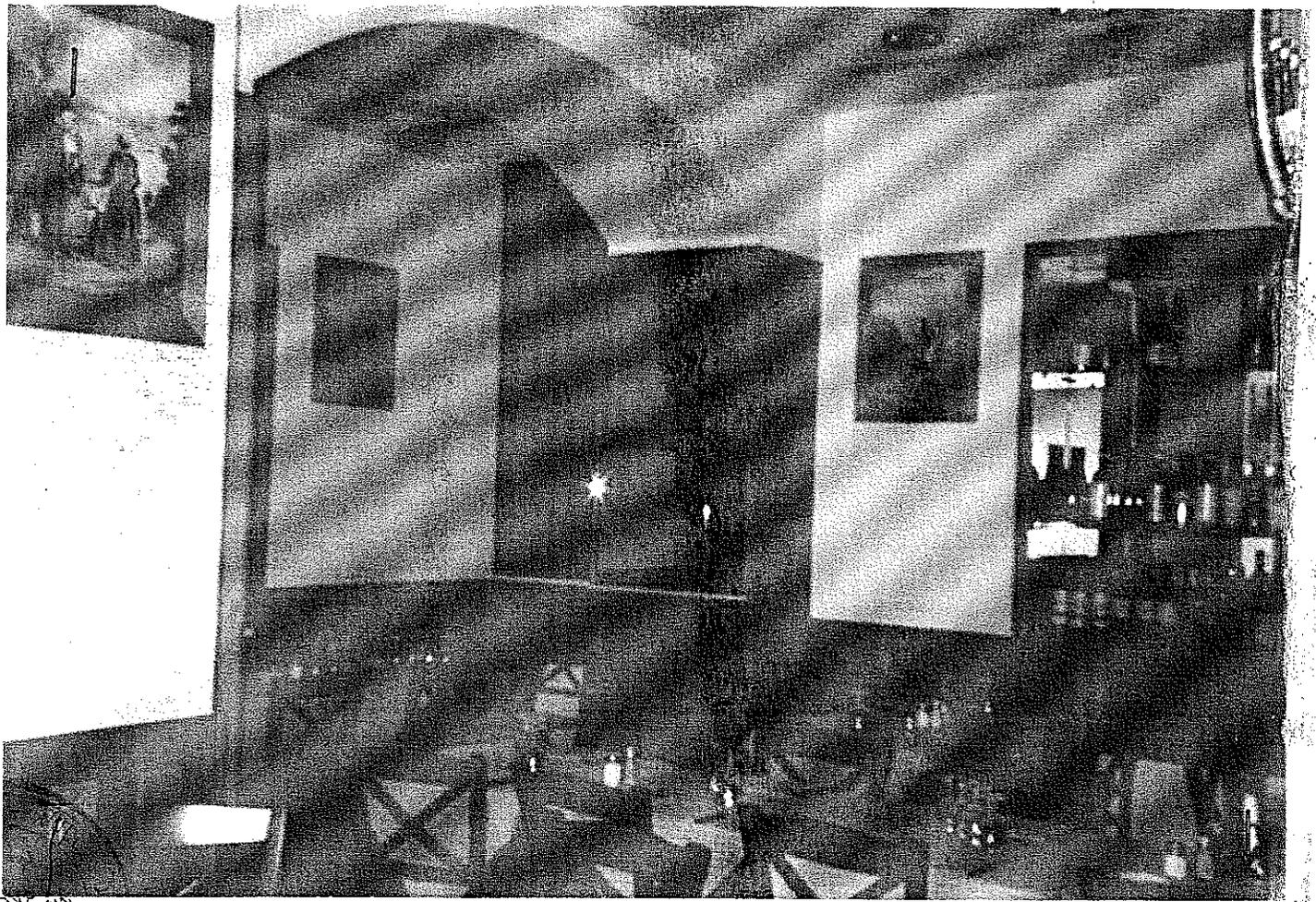






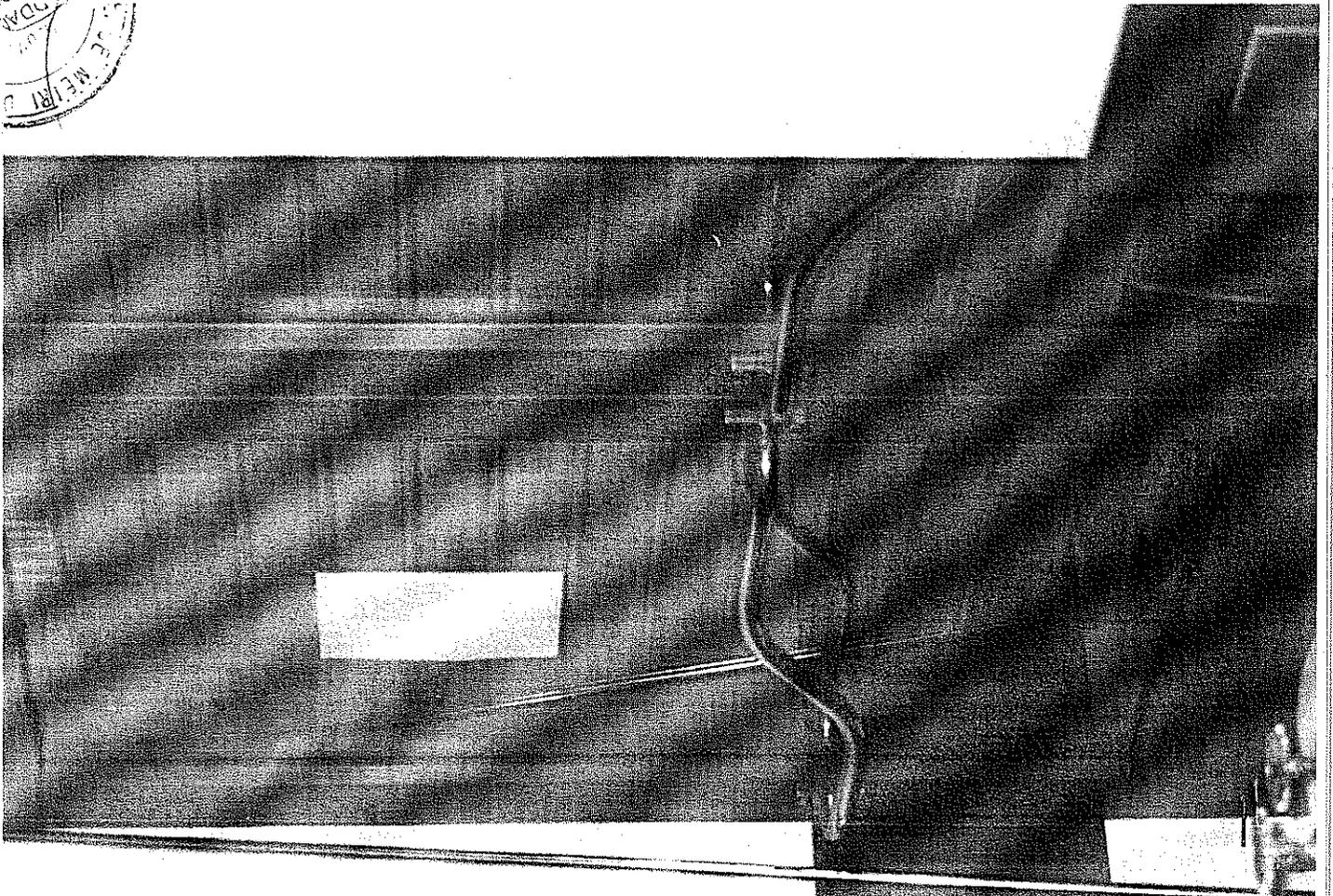
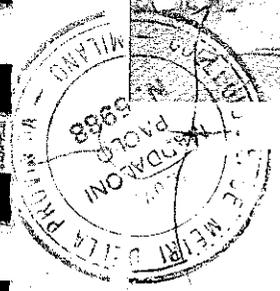
MILANO  
HOTEL  
1939

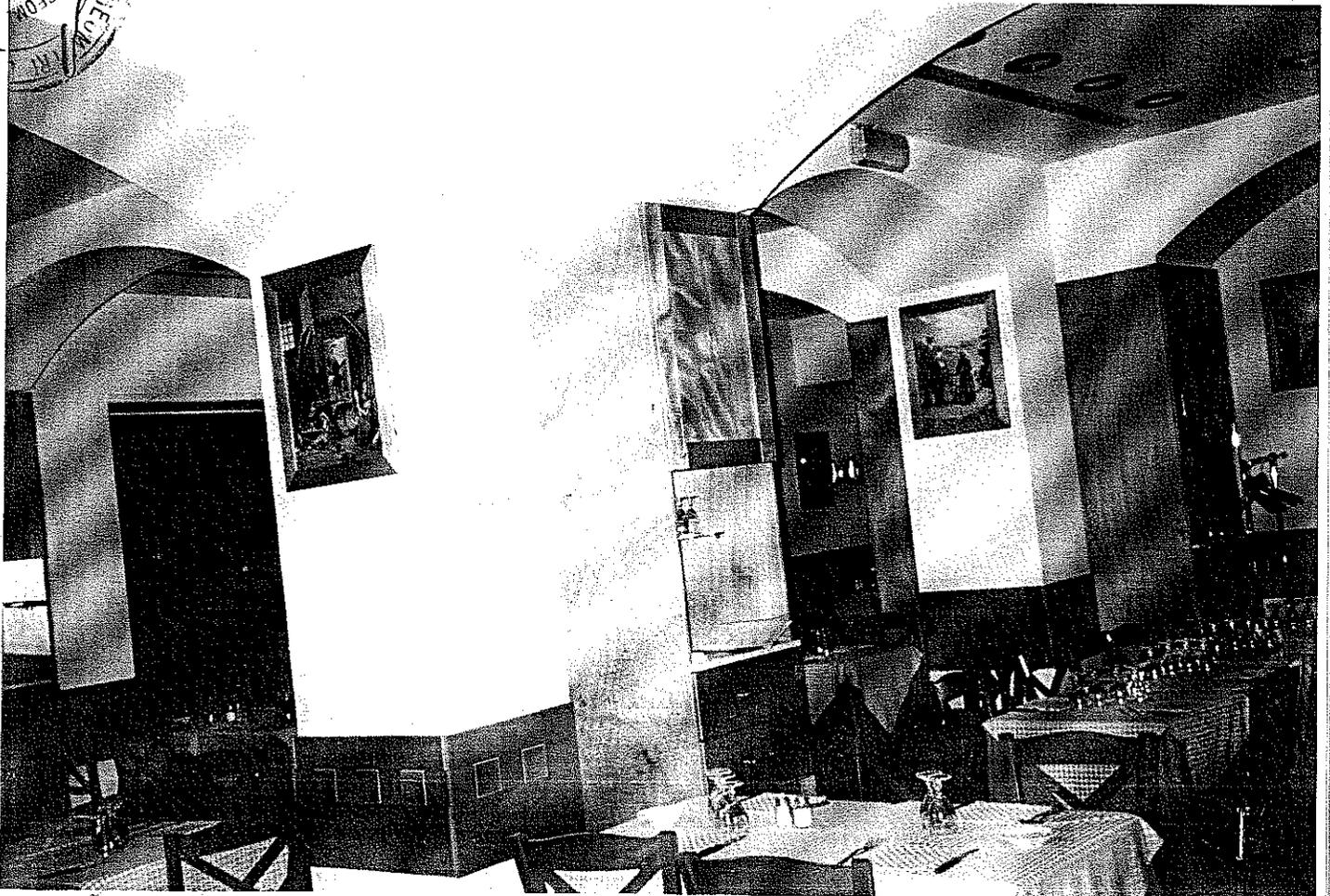
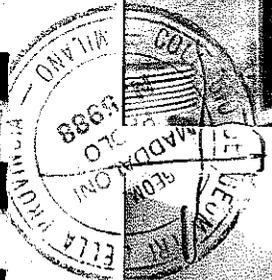


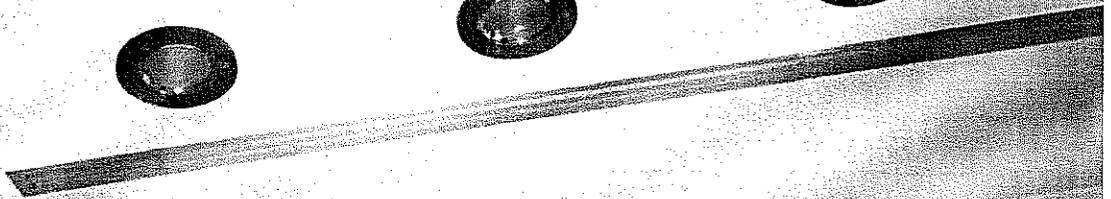
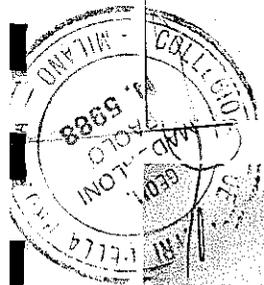
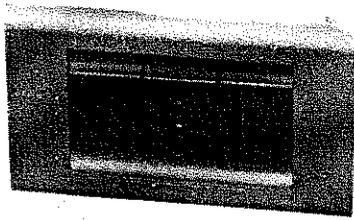


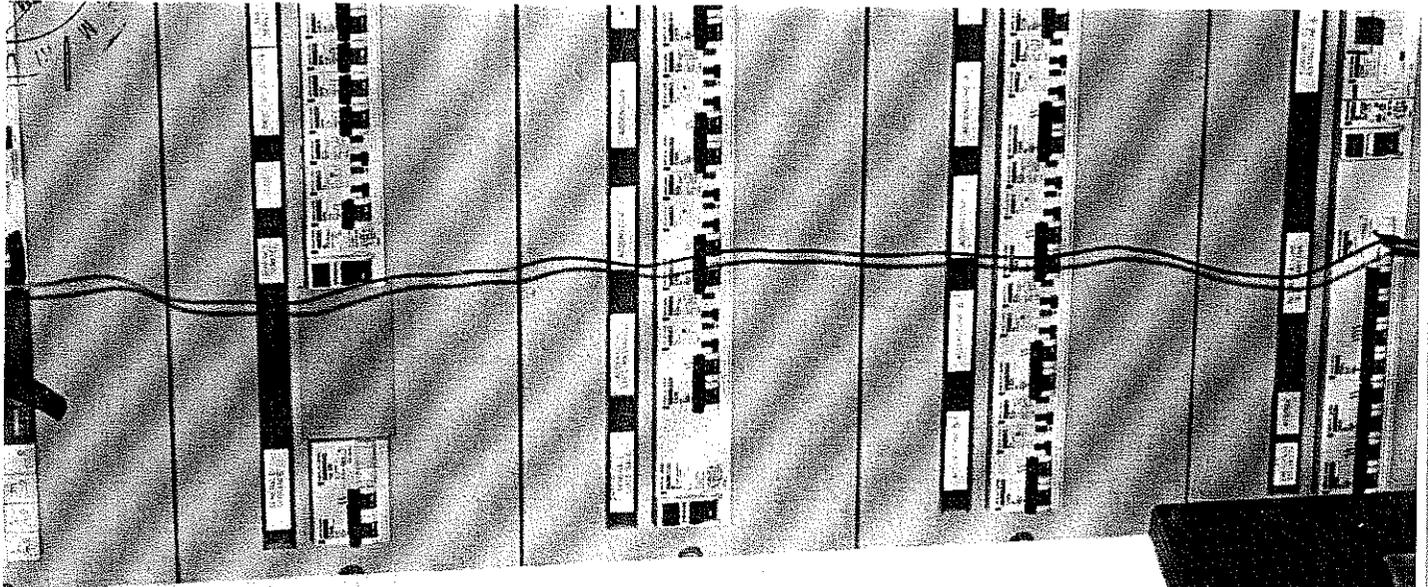
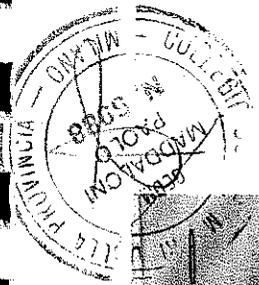
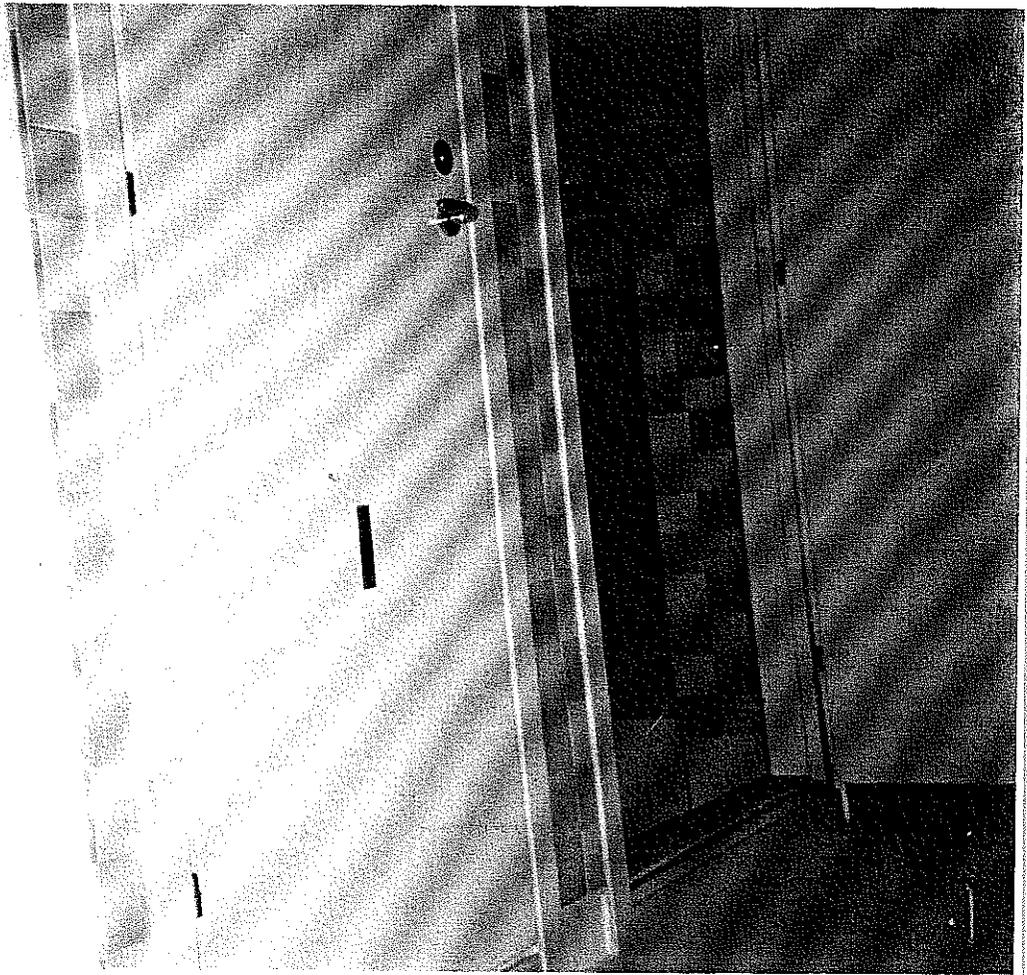
WADSWORTH  
0107  
8888  
ONY TIME

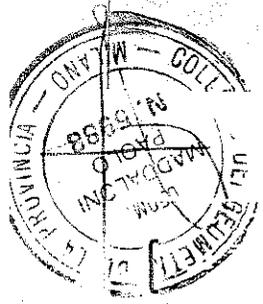
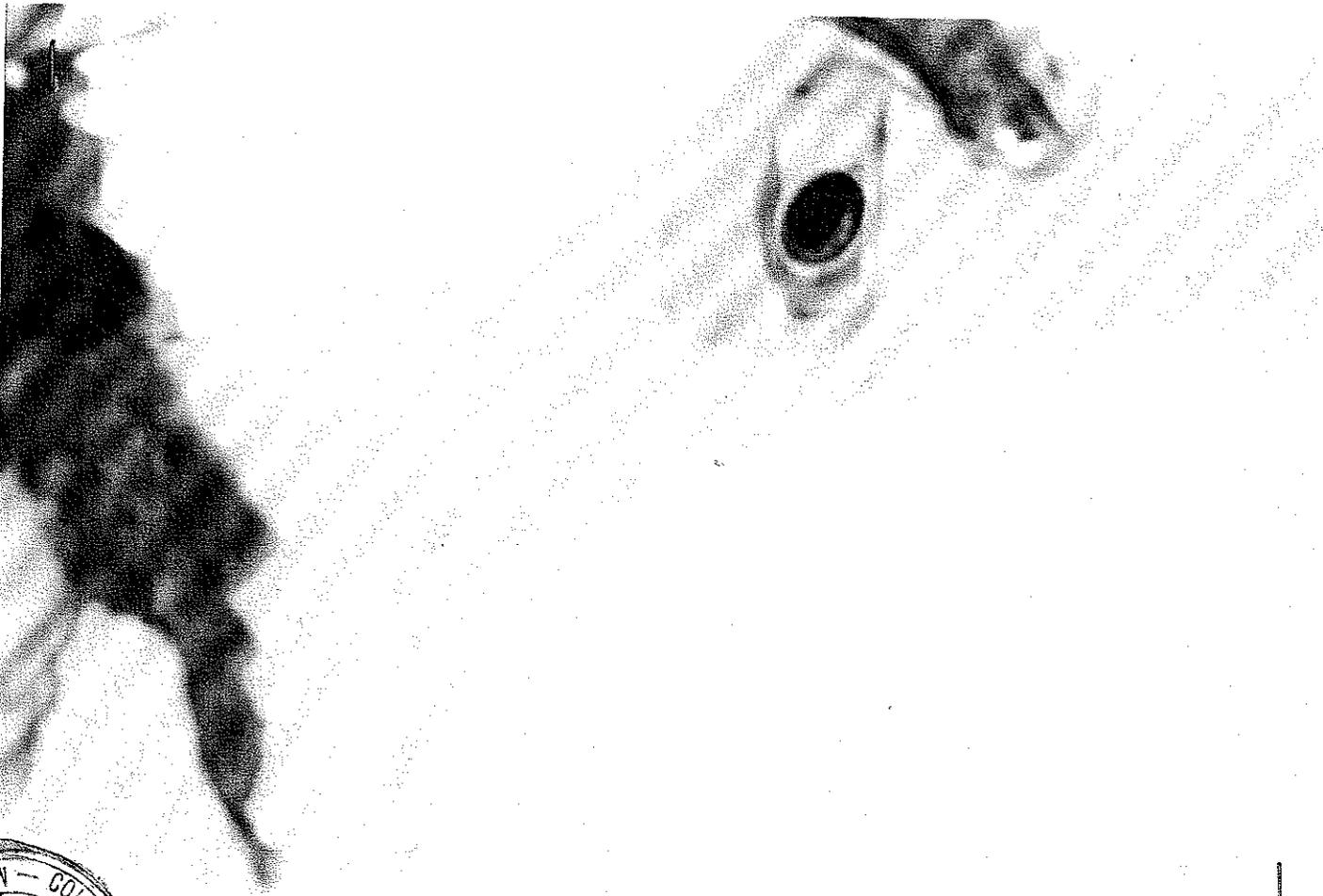












# ALLEGATO 2

VISURA CATASTALE AGGIORNATA

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/10/2004

Dati della richiesta	Comune di MILANO ( Codice: F205)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: 314 Particella: 210 Sub.: 706

## INTESTATO

1	FOGLIATI PIERA nata a GENOVA il 11/03/1925	FGLPR125C51D969V	(1) Proprieta
---	--	------------------	---------------

## Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		314	210	706	2		C/1	6	150 m <sup>2</sup>	139	Euro 5.128,42 L. 9.930.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO n. 57051.1/2001 del 13/12/2001 in atti dal 13/12/2001 (protocollo n. 1216500) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo												
VIA CASTALDI PANFILO n. 26 piano: T;												
Annotazioni												
Classamento definitivo per decorrenza dei termini D.M. 701/94 art.1 comma 3												

## Unità immobiliare dal 13/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1		314	210	706	2		C/1	6	150 m <sup>2</sup>	139	L. 9.930.000	VARIAZIONE n. 69849.1/2000 del 13/12/2000 in atti dal 13/12/2000 (protocollo n. 260614) FUSIONE -ABITAZIONE -NEGOZIO
Indirizzo												
VIA CASTALDI PANFILO n. 26 piano: T;												
Annotazioni												
Rendita catastale proposta D.M. 701/94												

## Situazione degli intestati dal 13/12/2000

N.	DATI ANAGRAFICI				DIRITTI E ONERI REALI
	FOGLIATI PIERA nata a GENOVA il 11/03/1925	CODICE FISCALE			
1		FGLPR125C51D969V			(1) Proprieta
DATI DERIVANTI DA					
VARIAZIONE n. 69849.1/2000 del 13/12/2000 (protocollo n. 260614) FUSIONE-ABITAZIONE-NEGOZIO					

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

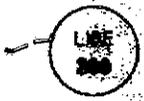
- foglio 314 particella 210 subalerno 6
- foglio 314 particella 210 subalerno 7
- foglio 314 particella 210 subalerno 8

# ALLEGATO 3

COPIA PLANIMETRIA CATASTALE

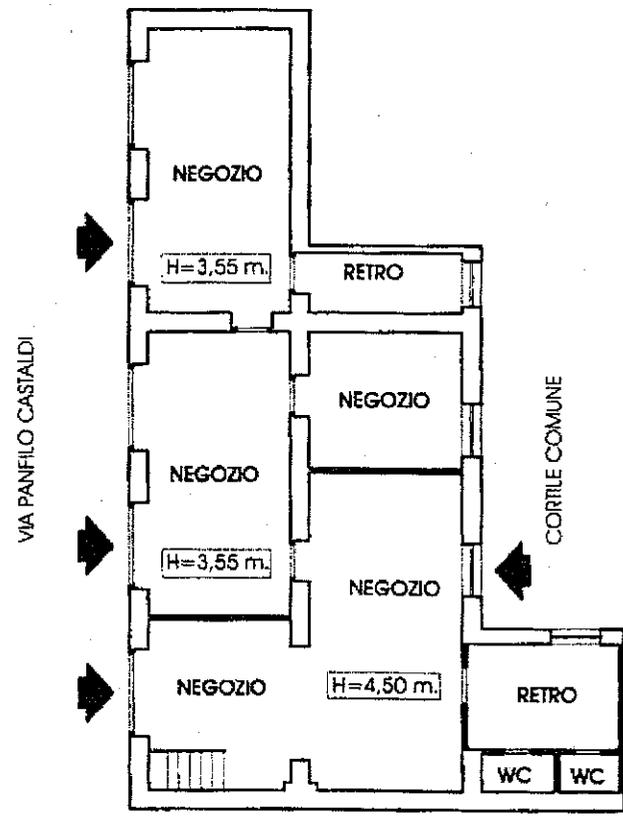
MOD. 1001  
schede: 12  
Form. UNI 6000 (A3x297) - Fatt. di scala: 1:1

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



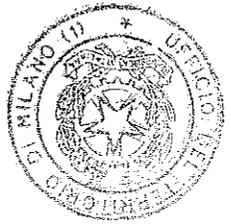
Planimetria di u.i.u. in Comune di Milano via Panfilo Castaldi civ. 1

ALTRE PROPRIETA'



Piano Terra

ALTRE PROPRIETA'



ORIENTAMEN



SCALA DI 1

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal Geom. Luigi Luciano Corcella  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

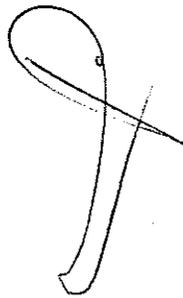
Identificativi catastali  
F. 314  
S. 210 sub. 708

Iscritto all'albo de i Geometri  
della provincia di Milano n. 9204  
data 15/11/2000 Firma Luigi Luciano Corcella



# ALLEGATO 4

PLANIMETRIA INDICATIVA STATO  
DI FATTO

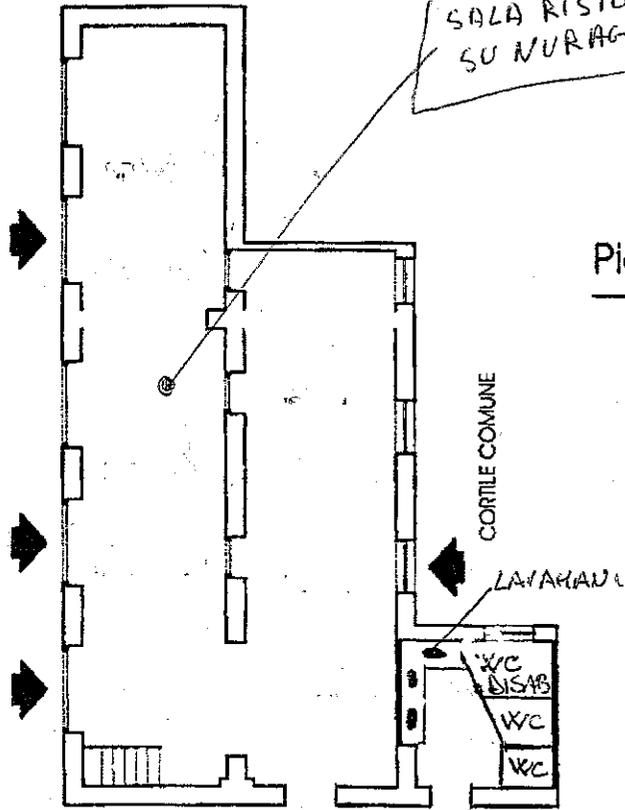


ALTRE PROPRIETA'

SALA RISTORANTE GRILLERIA  
SU MURAGLIE

Piano Terra

VIA SETOLA



PROPRIETA' BARSANTINA

RISTORANTE GRILL AI GIARDINI

# ALLEGATO 5

COPIA ATTO DI PROVENIENZA

NOTAIO SANDRU BÉDÒ \*

Via Italia n. 28

20052 MONZA

Tel. 039 / 2312000 - T. Fax 039 / 2312700

P. 02558000000

Repertorio n.19585

Raccolta n.1850

Compravendita

Con la presente scrittura privata, da conservare nella raccolta del Notaio che autenticherà le firme i sottoscritti signori:

QUALE PARTE VENDITRICE

- GARIBALDI Avv. ANTONIO, nato a Varazze il 18 febbraio 1942, domiciliato in Genova, distacco Piazza Marsala 4/11, avvocato, il quale interviene in questo atto nella qualità di procuratore speciale della signora FOGLIATI PIERINA, nata a Genova il giorno 11 marzo 1925, domiciliata a Genova via Brigata Liguria n.3/17, pensionata, Codice Fiscale FGL PRN 25C51 D969A, di stato civile libero ma bene personale in quanto pervenuto per successione, al presente atto autorizzato giusta procura speciale autenticata nella firma dal notaio Piermaurizio Priori di Genova, repertorio n. 34240, in data 5 ottobre 2000, che, in originale qui si allega sotto la lettera "A";

QUALE PARTE ACQUIRENTE

- La società a responsabilità limitata "AI GIARDINI SRL", con sede in Milano, alla via Settala n.2, capitale sociale di lire 20.000.000 (ventimilioni), iscritta al Registro Imprese di Milano (Tribunale di Milano) al numero 261074, codice fiscale 08404380159, al presente atto rappresentata dal suo Amministratore Unico signor Cuccu Oliviero, nato a Gesturi (Ca) il 21 luglio 1951 domiciliato per la carica presso la sede sociale, commerciante, munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto Sociale;

convengono e stipulano quanto segue

la signora Fogliati Pierina cede e vende alla società "Ai Giardini Srl" che, a mezzo del suo legale rappresentante accetta ed acquista la piena proprietà delle unità immobiliari site in Milano via Panfilo Castaldi n.26 /e precisamente le unità immobiliari poste al piano terreno, in cattivo stato di manutenzione, con annesso cantinato al piano sotterranei; il tutto è distinto al NCEU del suddetto Comune come segue:

partita 1523031, fg.314, mapp.210:

sub.6, via Panfilo Castaldi n.26 p.T, zc 2, ctg.C/1, cl.6, mq.39, RCL 2.581.800;

sub.7, via Panfilo Castaldi n.26 p.T, zc 2, ctg.C/1, cl.6, mq.34, RCL 2.250.800;

sub.8, via Panfilo Castaldi n.26 p.T, zc 2, ctg.A/5, cl.3, vani 1,5, RCL 225.000.

Coerenze:

- del sub.6: via Settala, cortile, proprietà di terzi su due lati;
- del sub.7: via Settala, cortile, proprietà di terzi, vano scala;
- del sub.8: via Settala; proprietà di terzi su tre lati.
- del vano cantinato: via Settala, proprietà di terzi, vano scale, parti comuni, ancora proprietà di terzi.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Per il prezzo di comune accordo convenuto in Lire 532.000.000 (cinquecentotrentaduemilioni).

Prezzo complessivo pagato prima d'ora e di cui la parte venditrice con la firma del presente atto rilascia ampia quietanza di saldo e liberazione.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, con esonero da responsabilità del Conservatore dell'Ufficio del Territorio.

Patti e condizioni

La vendita è a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui le porzioni immobiliari in oggetto note ed accettate dalla parte acquirente trovansi, con tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, accessioni e pertinenze ad esse inerenti, come pervenute alla parte venditrice come segue:

credito a invim  
 19.11.00  
 n° 6038/ev  
 esatto € 67237000  
 di cui € 19028000  
 di INVIM

- quanto alla quota di 2/4: per successione in morte del proprio padre FOGLIATI ENRICO deceduto a Genova il 12 novembre 1941;-----

- quanto alla quota di 1/4: per successione in morte del fratello FOGLIATI ROBERTO nato a Genova il 21 novembre 1920 deceduto a Genova il 17 agosto 1974 - denuncia di successione registrata a Rapallo il 3 febbraio 1975 al n.32 vol.435 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano I il 3 maggio 1975 ai nn.7595/6614;-----

- quanto alla restante quota di 1/4: per successione in morte di Lagomarsino Maria nata a Lumarzo il 3 febbraio 1895, deceduta a Genova il 4 agosto 1978 - denuncia di successione registrata a Genova il 3 febbraio 1979 al n.21 vol.3914 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano I il 26 marzo 1981 ai nn.12122/9862.---

La parte venditrice rilascia ogni e più ampia garanzia per i casi di evizione; quindi garantisce la piena proprietà delle porzioni immobiliari in contratto asserendo l'inesistenza di iscrizioni, trascrizioni, prelazioni (anche ai sensi dell'art.3 comma 1 lettera "g" della legge 9 dicembre 1998 n.431 e degli articoli 38 e seguenti delle legge 27 luglio 1978 n.392) e gravami di sorta pregiudizievoli .-----

La piena proprietà ed il possesso si trasferiscono da oggi con i relativi diritti ed oneri nella parte acquirente.-----

A tale proposito le parti precisano che sono a carico della parte acquirente tutte le opere condominiali di straordinaria manutenzione eseguite dopo il 10 ottobre 2000, mentre restano a carico della parte venditrice le sole spese di ordinaria manutenzione sino alla data odierna.-----

La parte acquirente inoltre prende atto che gli immobili in oggetto non potranno essere destinati ad uno o più dei seguenti usi:-----

deposito di materiali nocivi o pericolosi, sanatorio, ambulatorio di malattie infettive o contagiose, scuole di ballo o di canto o di musica, sale da ballo, locali notturni o night club, agenzie di collocamento, sedi di partiti politici o di associazioni sindacali e simili, attività insalubri o inquinanti o comunque comportanti rumori molesti o esalazioni sgradevoli o che possano offendere la morale.-----

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 legge 4 gennaio 1968 n. 15 articolo 40 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, nonché comma 13 art. 3 della legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte venditrice dichiara:-----

- che la edificazione dei cespiti in oggetto con il compendio di cui sono parte è avvenuta in epoca antecedente al primo settembre 1967 e che, fino ad oggi, non sono intervenuti modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto ad autorizzazione, approvazione, concessione, né risultano essere stati adottati provvedimenti sanzionatori di alcun genere, ad eccezione di denuncia di inizio attività per esecuzione di opere edilizie presentata al Comune di Milano in data 27 ottobre 2000 prot. n. 243864;-----

- che il reddito relativo agli immobili in oggetto è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi, per la cui presentazione, alla data odierna, è scaduto il termine.---

La parte alienante mi consegna la prescritta dichiarazione IN.V.IM., con indicazione del valore finale al 31 dicembre 1992, ai sensi dell'art. 17, comma 7, lett.a), d.lgs., 30 dicembre 1992, n.504.-----

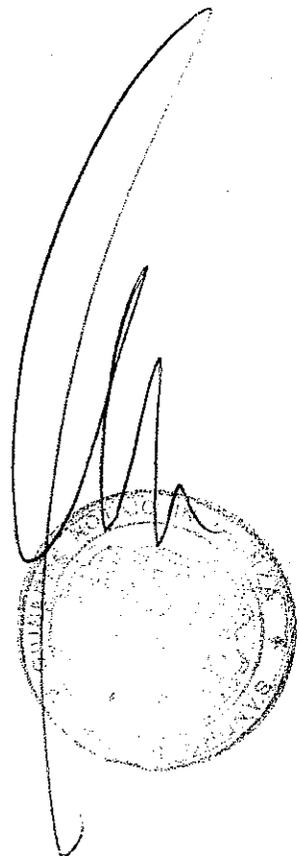
Spese e tasse come per legge.-----

Firmato: Antonio Garibaldi-----

Firmato: Cuccu Oliviero-----

Repertorio N.19585 Raccolta N.1850-----

Certifico lo sottoscritto dottor Sandro Sedita Notaio in Monza, iscritto al Collegio Notarile di Milano che in mia presenza hanno sottoscritto e firmato ai sensi di leg-



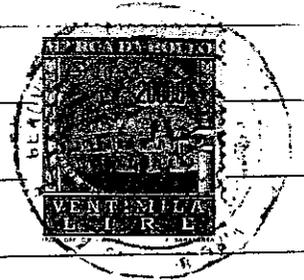
# ALLEGATO 6

Copia procura speciale

PROCURA SPECIALE

La sottoscritta

Pierina Fogliati nata a Genova l'undici Marzo  
millenovecentoventicinque, residente in Genova Via  
Brigata Liguria 3/17, pensionata, codice fiscale  
FGL PRN 25C51 D969A, persona di stato libero come  
dichiara,



con il presente atto nomina e costituisce sua  
speciale procuratore l'Avvocato Antonio Garibaldi  
nato a Varazze il diciotto Febbraio millenovecento-  
quarantadue, residente in Genova distacco Piazza  
Marsala 4/11, affinche' in nome, vece e conto di  
essa costituente vanda a chiunque ed ai patti,  
prezzo, clausole e condizioni ad esso procuratore  
meglio visti, tutti i diritti ad essa spettanti sui  
sottodescritti immobili e precisamente:

in comune di Milano nel caseggiato distinto con il  
civico numero ventisei di Via Panfilo Castaldi,  
aventi accesso da Via Settala:

- negozio della superficie catastale di trentanove  
metri quadrati, posto al piano terreno, per i cui  
confini si fa riferimento alle risultanze delle  
piantine catastali;

- negozio della superficie catastale di

A large, stylized handwritten signature in black ink. Below the signature is a circular stamp, partially obscured by the signature's loops. The stamp appears to be from the Procura Speciale, similar to the one at the top of the page.

trentaquattro metri quadrati, posto al piano terreno, per i cui confini si fa riferimento alle risultanze delle piantine catastali;

- appartamento posto al piano terreno, composto di un vano e mezzo catastale, per i cui confini si fa riferimento alle risultanze delle piantine catastali.

Detti immobili sono iscritti all'Ufficio del Territorio di Milano - Comune Censuario Milano al Catasto Urbano alla partita 1523031, foglio 314, mappale 210, subalterni:

- 6, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 39, rendita catastale 2.581.800;

- 7, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 34, rendita catastale 2.250.800;

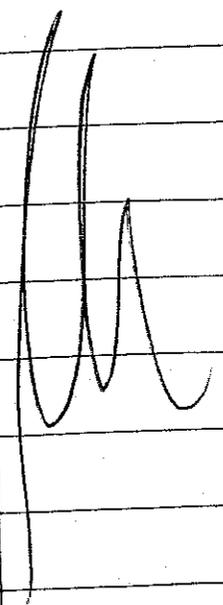
- 8, categoria A/5, classe 3, vani 1,5, rendita catastale 225.000.

Il qui nominato procuratore viene munito di tutti i più ampi ed illimitati poteri a ciò necessari, ivi compresi quelli di: meglio descrivere ed individuare l'immobile di cui trattasi, precisandone più esattamente confini, consistenza e dati di catasto, anche in rettifica di quelli sopra indicati, intervenire nello stipulando atto di vendita; convenire il prezzo, riscuoterlo e rilasciarne quietanza; ac-

cordare dilazioni al pagamento assistite o meno da  
garanzie reali o dichiarare essere stato il prezzo  
già pagato; rinunciare all'iscrizione dell'ipoteca  
legale che potesse competere alla parte venditrice;  
prestare garanzie a favore dell'acquirente; consen-  
tire trascrizioni, volture e rettifiche catastali,  
sottoscrivere frazionamenti o denunce di variazio-  
ne; convenire patti a contenuto reale e/o obbliga-  
torio, aggiuntivi o integrativi relativi alla ven-  
dita; fare dichiarazioni in ordine alla legge 19  
Maggio 1975 N. 151; fare dichiarazioni in ordine  
alla legge 28 Febbraio 1985 N. 47, rendere dichia-  
razioni in ordine alla Legge 26 Giugno 1990 N. 165;  
sottoscrivere denunce fiscali e pagare le relative  
imposte sempre in ordine alla stipulanda vendita e  
fare infine tutto quanto altro si rendesse utile o  
necessario per il buon espletamento del presente  
mandato, senza che mai si possa eccepire ad esso  
mandatario difetto o indeterminatezza di poteri,  
richiamato l'articolo 1708 Codice Civile, primo  
comma.

Il tutto con promessa de rato et valido, sotto gli  
obblighi di legge e da esaurirsi in unico contesto.

*Pierina Fogliato*



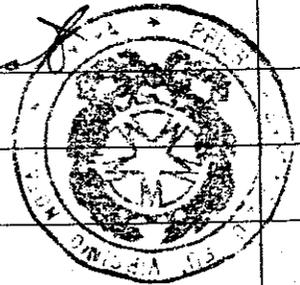
AUTENTICA DI FIRMA

Io sottoscritto Notaro Piermarzio Priora iscritto  
nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di  
Genova e Chiavari alla residenza di Genova,  
certifico che la firma che precede è stata apposta  
in mia presenza previa rinuncia all'assistenza dei  
testi e con il mio consenso, dalla signora:

- Pierina Fogliati nata a Genova l'undici Marzo  
millenovecentoventicinque, residente in Genova Via  
Brigata Liguria 3/17,

della cui identità personale io Notaro sono certo,  
Genova Largo San Giuseppe civico tre interno  
ventidue, cinque Ottobre duemila

*Piermarzio Priora*



Copia conforme all'originale  
completa di tutte le pagine.

Per uso ..*perito*.....

Monza, il 6 novembre 2000

*[Handwritten signature]*

