



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

**NUOVO RITO
FALLIMENTARE**

R.G. 332/2022

IGV Group Spa – C.F. 05889670963

Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo

Curatori:

Dr.ssa Francesca Sangiani – Avv. Federica Commisso - Dr. Maurizio Paglino

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA IN AMBITO DI UN PARERE DI
CONGRUITA' RELATIVO ALLA PROPOSTA IRREVOCABILE DI ACQUISTO
DELL'AZIENDA IGV GROUP S.P.A. IN LIQUIDAZIONE E FALLIMENTO**

Beni interessati dal parere

- **Immobili ed impianti produttivi nel Comune di Vignate (MI), Via Giuseppe di Vittorio, civici n. 18-19-20 e 21**
- **Beni mobili e rimanenze stimate alla data del 31 gennaio 2023**
- **Beni immateriali - marchi e brevetti**

Tecnico incaricato:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in Milano - (MI) VIA C. DE ANGELI, n. 3 - telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com - PEC: luca.mutti@geopec.it



Premesse generali

Il sottoscritto Geom. Luca Mutti con Studio in Milano Via Carlo de Angeli, n. 3 regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8242 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n. 7653, ha ricevuto l'incarico in data 6 settembre 2022 dal Giudice Delegato Dott.ssa Rosa Grippo, su indicazione dei Curatori **Dr.ssa Francesca Sangiani, Avv. Federica Commisso e Dr. Maurizio Paglino**, di procedere alla stima del complesso industriale di proprietà della Società IGV Group Srl in fallimento (beni immobili, mobili e beni immateriali).

Lo stesso ha provveduto a depositare l'inventario dei beni mobili il 18 gennaio 2023 e la relazione di stima relativa a tutto il comparto immobiliare, suddiviso in 4 lotti in data 23 gennaio 2023.

L'8 marzo 2023 è pervenuta alla Curatela la proposta irrevocabile di acquisto da parte della Società Open Technology Experts Spa (in breve OTE Spa), attuale conduttrice dell'azienda IGV Group Srl, riferita a tutto il patrimonio dell'azienda, ovvero ai beni immobili, beni mobili e beni immateriali.

In concreto, il perimetro della proposta irrevocabile di acquisto è il seguente: *"..... finalizzata all'esperimento di celere procedura competitiva di alienazione dell' azienda, inclusiva della piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare presso il quale viene esercitata l'attività, costituito dagli immobili tutti di proprietà della società concedente, come descritti ed individuati nella perizia estimativa a firma dell'Ing. Prof. Roberto Andreaggi ,asseverata il 30 dicembre 2020, di cui all'Allegato 2.1,sezione (E) del contratto di affitto per l'acquisto della piena ed esclusiva proprietà, in via congiunta"*: e per la parte mobiliare

- a) *"del Ramo d'Azienda di proprietà del Fallimento avente ad oggetto la costruzione e le forniture industriali per ascensori e montacarichi; attività di progettazione, installazione vendita riparazione e manutenzione ascensori e montacarichi, così come attualmente in essere ed ubicata presso la sede di Vignate (MI) presso quattro immobili situati rispettivamente ai civici numeri 18, 19, 20 e 21 ed oggetto del Contratto di affitto di ramo di azienda, vigente inter partes, stipulato per scrittura privata autenticata Notaio Roberto Bossi di Milano del 16 giugno 2022 n. 217192/36568 di Rep., inclusiva della piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare presso il quale viene esercitata l'attività, costituito dagli immobili tutti di proprietà della società concedente, come descritti ed individuati nella perizia estimativa a firma dell' Ing. Prof. Roberto Andreaggi, asseverata il 30*



dicembre 2020, di cui all'Allegato 2.1, sezione (E) del contratto di affitto. E ciò con trasferimento dei rapporti di lavoro subordinato con riguardo al numero di 90 lavoratori attualmente in carico.

- b) del magazzino nello stato di fatto e consistenza in cui si troverà all'aggiudicazione, ogni eccezione rimossa.”

Sulla base degli approfondimenti estimativi ed in base all'offerta pervenuta, al sottoscritto è stato richiesto di esprimere un parere, di seguito si riportano gli approfondimenti tecnico – economici:

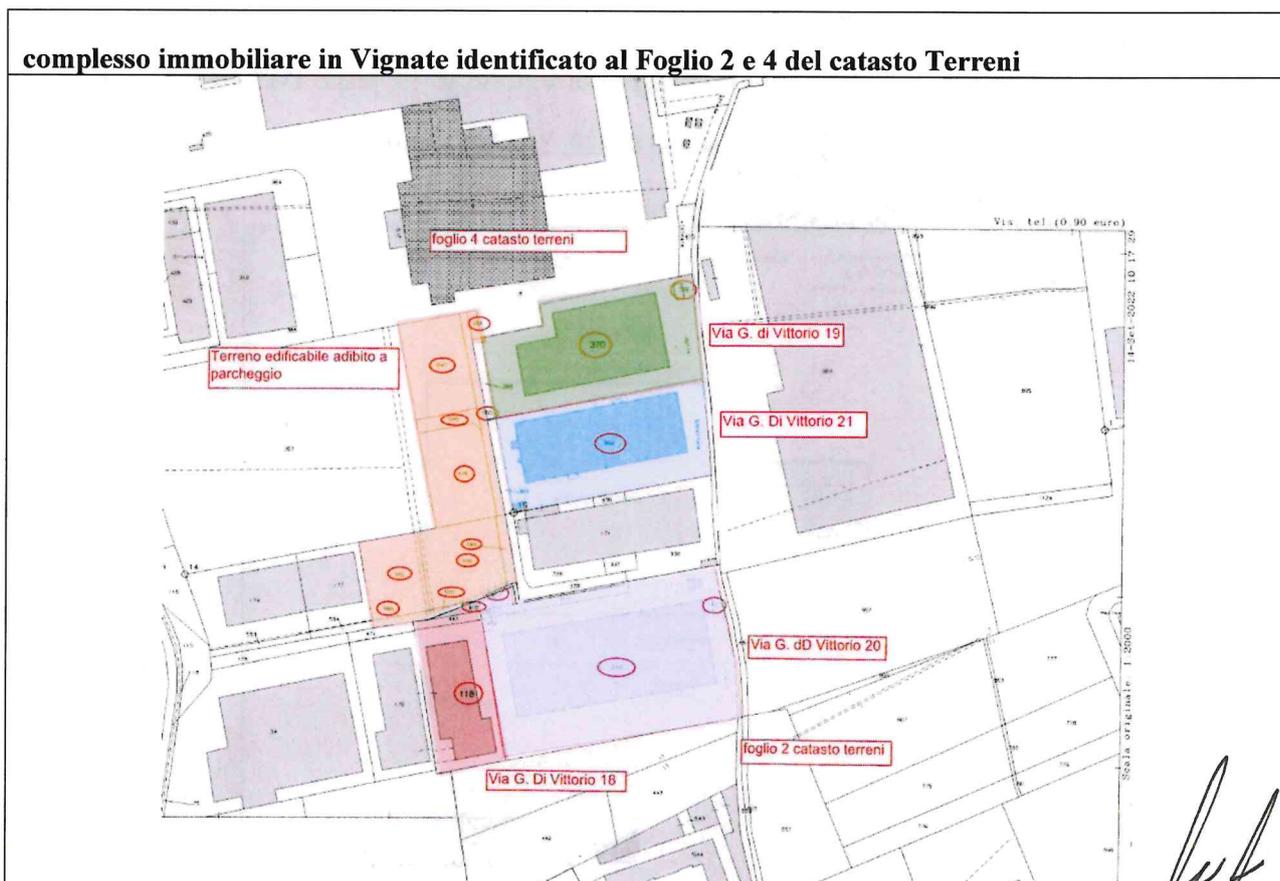
Parere motivato

1. Beni immobili

1.0 Situazione Catastale

Gli immobili oggetto della presente sono costituiti da quattro fabbricati industriali ed un terreno con vocazione edificabile in Comune di Vignate (MI), Via Giuseppe di Vittorio, civici n. 18-19-20 e 21, detti beni sono catastalmente identificati autonomamente,

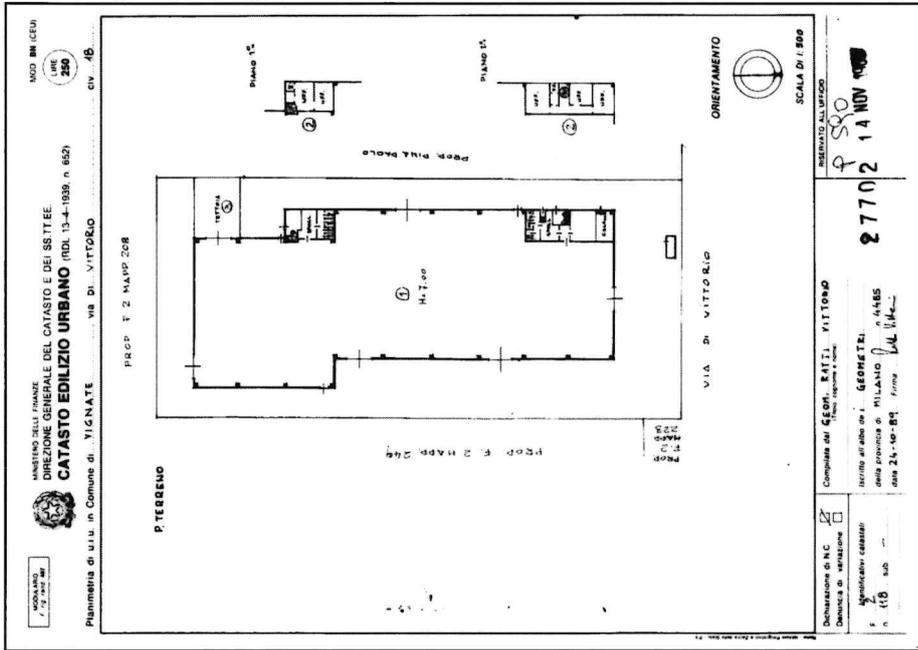
Estratto catastale



1.1 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 18 – collegato con il fabbricato in leasing al civico n. 10

- foglio 2, mappale 118, Cat. D/7, Via Giuseppe di Vittorio, n. 18, piano T-1°, RC€ 12.136,74.

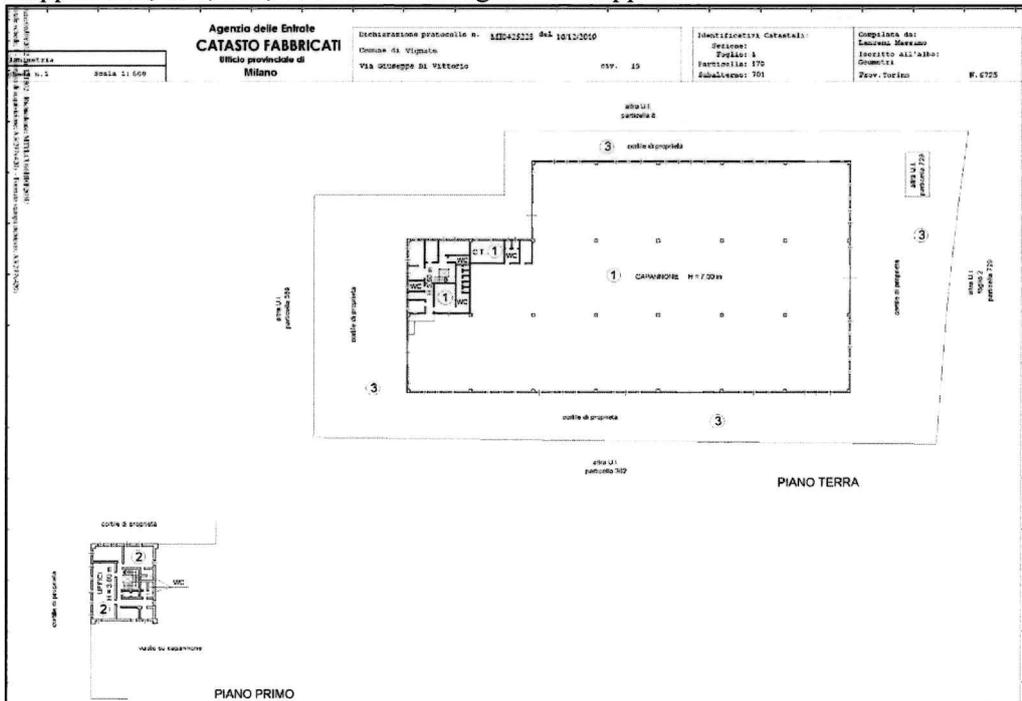
Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 447, 912, 249, 208, ragione mappale su altro foglio ed ancora ragione al mapp. 447.



1.2 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 19

- foglio 4, mappale 370, sub. 701, Cat. D/7, Via Giuseppe di Vittorio, n. 19, piano T-1°, RC€ 23.358,40

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 8, 729, Strada Vicinale dello Strettone, ragione ai mappali 362, 650, 369, 651 ed ancora ragione al mapp. 8.



foglio 4, mappale 729, Cat. F/7, Via Giuseppe di Vittorio, n. 19, piano T

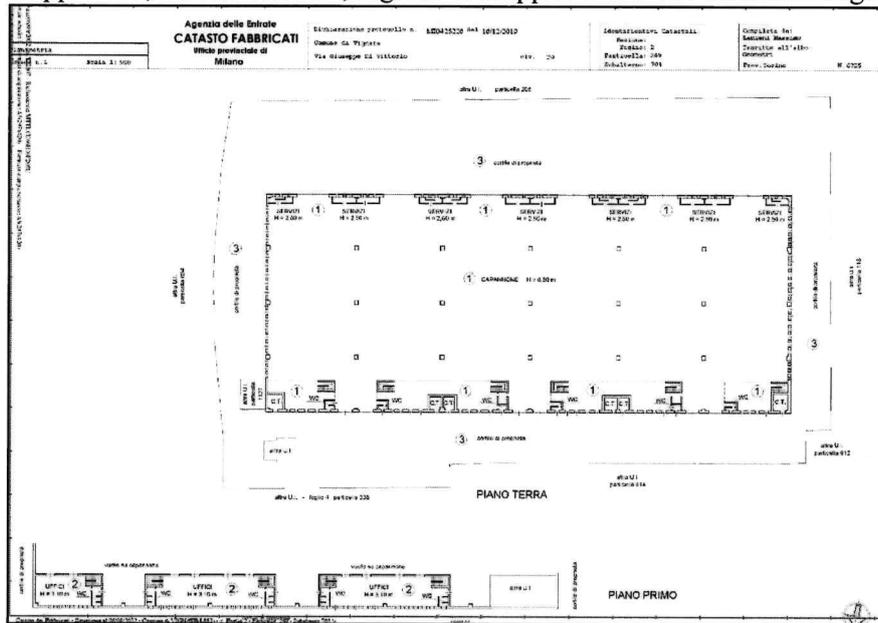
Area ceduta in diritto di superficie alla Società CELLNEX ITALIA SPA come meglio dettagliato successivamente

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mappale 370 su quattro lati.

1.3 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 20

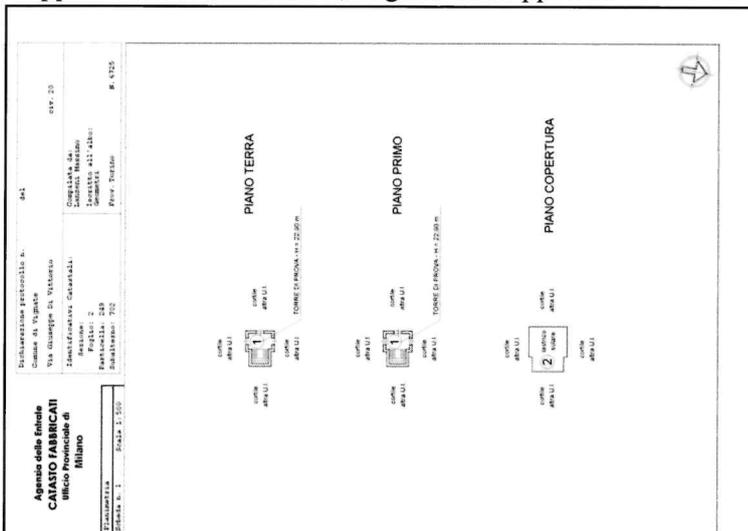
- foglio 2, mappale 249, sub. 701, Cat. D/7, Via Giuseppe di Vittorio, n. 20, piano T-1°, RC€ 40.900,00

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 912, 914, ragione mappale su altro foglio, ragione al mapp. 1127, Strada Vicinale, ragione ai mappali 208 e 118 ed ancora ragione al mapp. 912.



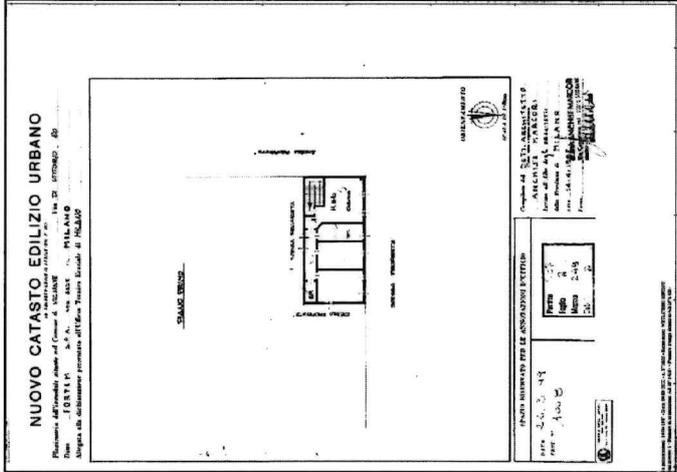
- foglio 2, mappale 249, sub. 702, Cat. D/7, Via Giuseppe di Vittorio, n. 20, piano T-1°, RC€ 216,00

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 912, 914, ragione mappale su altro foglio, ragione al mapp. 1127, Strada Vicinale, ragione ai mappali 208 e 118 ed ancora ragione al mapp. 912.



- foglio 2, mappale 249, sub. 2, Cat. A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale mq 103, Via Giuseppe di Vittorio, n. 20, piano 1°, RC€ 232,41

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 912, 914, ragione mappale su altro foglio, ragione al mapp. 1127, Strada Vicinale, ragione ai mappali 208 e 118 ed ancora ragione al mapp. 912.



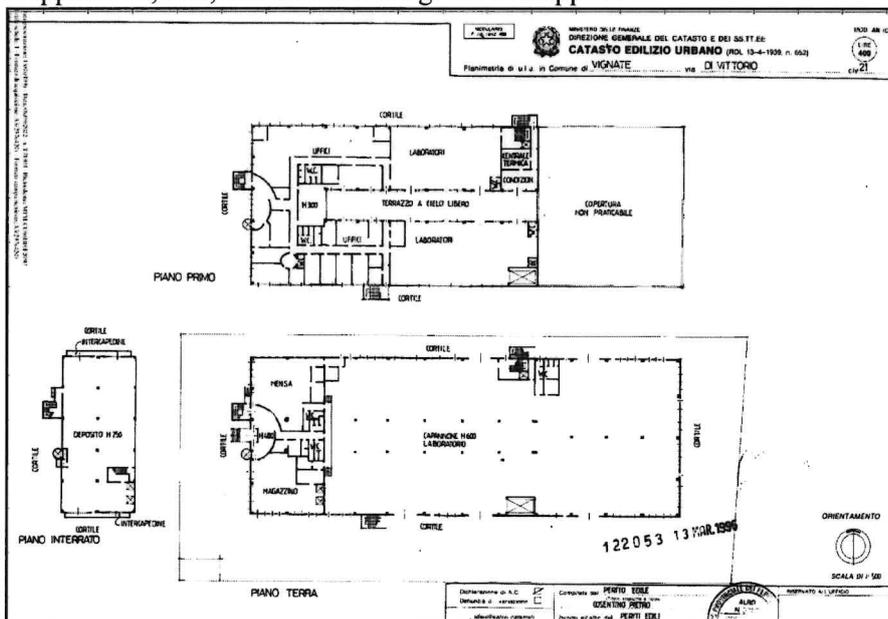
foglio 2, mappale 1127, Cat. F/7, Via Giuseppe Di Vittorio, n. 20, piano T; (DIRITTO DI SUPERFICE A CELLNEX ITALIA SPA)

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione al mappale 249 su quattro lati.

1.4 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 21

- foglio 4, mappale 362, sub. 1, Cat. D/7, Via Giuseppe di Vittorio, n. 21, piano S1-T-1°, RC€ 48.505,63

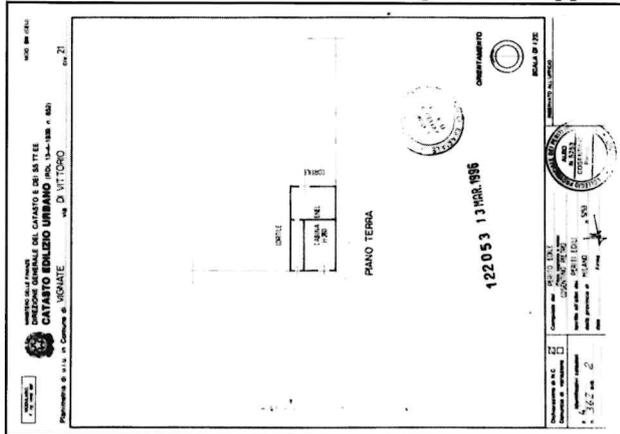
Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 650, 370, Strada Vicinale dello Strettone, ragione ai mappali 338, 336, 363 ed ancora ragione al mapp. 650.



- foglio 4, mappale 362, sub. 2, Cat. D/1, Via Giuseppe di Vittorio, n. 21, piano T, RC€ 227,24



Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 650, 370, Strada Vicinale dello Strettone, ragione ai mappali 338, 336, 363 ed ancora ragione al mapp. 650.



1.5 terreni

1.5.1 terreni a vocazione edificabile

- foglio 4, mappale 647, Cat. F/1, consistenza mq 2.057, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;
- foglio 4, mappale 648, Cat. F/1, consistenza mq 303, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;
- foglio 4, mappale 649, Cat. F/1, consistenza mq 2.040, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;
- foglio 4, mappale 598, prato irrig. cl. 1, consistenza mq 2.072, R.D.€ 20,12, R.A.€ 14,98;
- foglio 4, mappale 595, semin irrig. cl. 1, consistenza mq 1.622, R.D.€ 16,17, R.A.€ 18,01

Coerenze in corpo ed in contorno

Ragione al mappale 8, 651,650,599,597,596, 177, 383 del foglio 4

15.1.2 Terreni adibiti a viabilità di interesse pubblico

- foglio 4, mappale 650, Cat. F/1, consistenza mq 600, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;
- foglio 4, mappale 651, Cat. F/1, consistenza mq 90, Via Galileo Galilei, n. 39, piano T;
- foglio 4, mappale 599, semin irrig. cl. 1, consistenza mq 236, R.D.€ 2,29, R.A.€ 1,71;
- foglio 4, mappale 597, prato irrig. cl. 1, consistenza mq 62, R.D.€ 0,60, R.A.€ 0,45;
- foglio 4, mappale 596, semin irrig. cl. 1, consistenza mq 168, R.D.€ 1,67, R.A.€ 1,87;
- foglio 2 mappale 910, prato irriguo, cl. 1 consistenza mq. 244, R.D.€ 2,24, R.A.€ 1,76;
- foglio 2 mappale 911, prato irriguo, cl. 1 consistenza mq. 36, R.D.€ 0.33, R.A.€ 0.26;

Coerenze in corpo ed in contorno: ragione ai mappali 8,369,339,471,494,177,383 del foglio 4. Mappali 447,913,914 del foglio 2



Difformità catastali

Stante alcune difformità distributive interne ed a causa di tettoie fisse e mobili presenti nei vari immobili, ma non dichiarati dal punto di vista edilizio e catastale, non è possibile dichiarare la conformità Catastale ai sensi della L. 122/2010, è necessario procedere con una regolarizzazione edilizia e catastale al fine della definitiva regolarizzazione edilizia.

2. Provenienza

Gli immobili identificati al **fig. 4, mapp. 595, 596, 597, 598, 599, fig. 2, mapp. 910, 911**, sono pervenuti alla società IGV Group s.p.a in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di compravendita del 30/03/2011, del Notaio Domenico Avondola di Milano, repertorio n. 76499, trascritto il 11/04/2011 - Registro Particolare 23311 - Registro Generale 40401;
- 2) Atto di trasformazione di società del 22/09/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1018, trascritto il 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 - Registro Generale 108204;
- 3) Atto di compravendita del 28/12/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1327, trascritto il 30/12/2016 - Registro Particolare 96536 - Registro Generale 151759;
- 4) Voltura d'ufficio del 11/09/2019, del Notaio Paola Avondola di Milano, repertorio n. 4045, registrazione n. 23876, registrato in data 17/09/2019, CC22063883/3916 rett.sede PR 303067/19 – voltura n. 32749.1/2019 – pratica n. MI0315603 in atti dal 26/09/2019.
- 5) Atto di fusione di società per incorporazione, del 20/05/2020, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 4860, trascritto il 28/05/2020 - Registro Particolare 31843 - Registro Generale 52303;

Gli immobili identificati al **fig. 4, mapp. 729**, sono pervenuti alla società IGV Group s.p.a in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di fusione di società per incorporazione – del 27/11/2002, del Notaio Domenico Avondola di Milano, repertorio n. 63325, trascritto il 16/12/2002 - Registro Particolare 92994 - Registro Generale 159961;
- 2) Atto di fusione di società per incorporazione – del 26/09/2008, del Notaio Domenico Avondola di Milano, repertorio n. 72910, trascritto il 06/10/2008 - Registro Particolare 91683 - Registro Generale 145256;
- 3) Atto di trasformazione di società del 22/09/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1018, trascritto il 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 - Registro Generale 108204;
- 4) Atto di trasformazione di società del 12/06/2017, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1808, trascritto il 21/06/2017 - Registro Particolare 48612 - Registro Generale 75417;



5) Volture societarie di mutamento di denominazione sociale del 11/01/2019, del Notaio Avondola Paola di Locate Triulzi, repertorio n. 3346;

6) Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso – del 11/02/2020, del Notaio Guido Brotto di Lecco, repertorio 5397, trascritto il 19/02/2020 - Registro Particolare 12431 - Registro Generale 21109;

7) Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09/06/2020, repertorio 56581,

Gli immobili identificati al **fig. 2, mapp. 1127**, sono pervenuti alla società IGV Group s.p.a in forza dei seguenti atti:

1) voltura del 23/02/1989, del 23/02/1989, repertorio 94816, registrazione n. 3552, del 07/03/1989 (n. 270366. 1/1989);

2) Atto di fusione di società per incorporazione – del 26/09/2008, del Notaio Domenico Avondola di Milano, repertorio n. 72910, trascritto il 06/10/2008 - Registro Particolare 91683 - Registro Generale 145256;

3) Atto di trasformazione di società del 22/09/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1018, trascritto il 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 - Registro Generale 108204;

4) Atto di trasformazione di società del 12/06/2017, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1808, trascritto il 21/06/2017 - Registro Particolare 48612 - Registro Generale 75417;

5) Volture societarie di mutamento di denominazione sociale del 11/01/2019, del Notaio Avondola Paola di Locate Triulzi, repertorio n. 3346;

6) Atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso – del 11/02/2020, del Notaio Guido Brotto di Lecco, repertorio 5397, trascritto il 19/02/2020 - Registro Particolare 12431 - Registro Generale 21109;

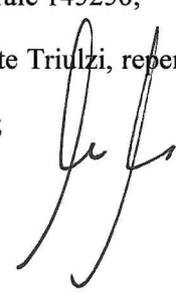
7) Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 09/06/2020, repertorio 56581,

Gli immobili identificati al **fig. 2, mapp. 249, fig. 2, mapp. 249 sub. 701**, sono pervenuti alla società IGV Group s.p.a in forza dei seguenti atti:

1) voltura del 23/02/1989, del 23/02/1989, repertorio 94816, registrazione n. 3552, del 07/03/1989 (n. 270366. 1/1989);

2) Atto di fusione di società per incorporazione – del 26/09/2008, del Notaio Domenico Avondola di Milano, repertorio n. 72910, trascritto il 06/10/2008 - Registro Particolare 91683 - Registro Generale 145256;

3) Atto di trasformazione di società del 22/09/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1018, trascritto il 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 - Registro Generale 108204;



4) Atto di trasformazione di società del 12/06/2017, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1808, trascritto il 21/06/2017 - Registro Particolare 48612 - Registro Generale 75417;

5) Volture societarie di mutamento di denominazione sociale del 11/01/2019, del Notaio Avondola Paola di Locate Triulzi, repertorio n. 3346;

Gli immobili identificati al **fig. 4, mapp. 647,648, 649, 650, 651**, sono pervenuti alla società IGV Group s.p.a in forza dei seguenti atti:

1) Atto di compravendita del 21/05/2010, repertorio 75276, del Notaio Domenico Avondola di Milano, trascritto il 14/06/2010 - Registro Particolare 43794 - Registro Generale 74196.

2) Atto di trasformazione di società del 22/09/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1018, trascritto il 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 - Registro Generale 108204;

3) Atto di compravendita del 28/12/2016, repertorio 1327, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, trascritto il 30/12/2016 - Registro Particolare 96536 Registro Generale 151759;

4) Voltura d'ufficio del 11/09/2019, del Notaio Paola Avondola di Milano, repertorio n. 4045, registrazione n. 23876, registrato in data 17/09/2019, CC22063883/3916 rett.sede PR 303067/19 – voltura n. 32749.1/2019 – pratica n. MI0315603 in atti dal 26/09/2019.

5) atto di fusione di società per incorporazione del 200/5/2020, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio 4860 – trascritto il 28/05/2020 - Registro Particolare 31843 Registro - Generale 52303;

Gli immobili identificati al **fig. 4, mapp. 362, subalterni 1 e 2, fig. 2, mapp. 249, sub. 2, fig. 2, mapp. 118, fig. 4, mapp. 370, sub. 701**, sono pervenuti alla società IGV Group s.p.a in forza dei seguenti atti:

1) Atto di fusione di società per incorporazione – del 26/09/2008, del Notaio Domenico Avondola di Milano, repertorio n. 72910, trascritto il 06/10/2008 - Registro Particolare 91683 - Registro Generale 145256;

2) Atto di trasformazione di società del 22/09/2016, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1018, trascritto il 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 - Registro Generale 108204;

3) Atto di trasformazione di società del 12/06/2017, del Notaio Paola Avondola di Locate Triulzi, repertorio n. 1808, trascritto il 21/06/2017 - Registro Particolare 48612 - Registro Generale 75417;

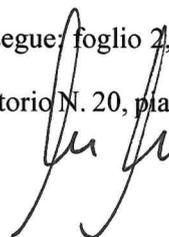
4) Volture societarie di mutamento di denominazione sociale del 11/01/2019, del Notaio Avondola Paola di Locate Triulzi, repertorio n. 3346;

2.1 Costituzione di diritto di superficie e di costituzione di servitù



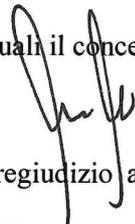
"Costituzione di diritto di superficie la parte concedente a partire dal 2020, a mezzo del suo rappresentante, dichiara di costituire a favore di "Galata S.P.A." che, a mezzo del suo rappresentante, accetta, il diritto di superficie (inteso come diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo delle costruzioni nonché' come proprietà superficiaria dei manufatti già esistenti) per la durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data odierna, sui seguenti immobili siti in comune di Vignate, Via Giuseppe Di Vittorio Civici, n. 19 e 20, e precisamente: due porzioni di terreno sulle quali insistono infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, identificate con il colore giallo negli elaborati planimetrici che si allegano in unico plico al presente atto sotto la lettera "A". detti beni sono censiti al catasto terreni del detto comune come segue: - foglio 2, particella 1127, qualità ente urbano, superficie are 00.40; - foglio 4, particella 729, qualità ente urbano, superficie are 00.43. confini della particella 1127 del foglio 2: proprietà parte concedente alla particella 249; confini della particella 729 del foglio 4: proprietà parte concedente alla particella 370. avvertenze catastali: - si precisa che la particella 1127 del foglio 2, è derivata dall'originaria particella 249 del foglio 2, giusta frazionamento n. 412189.1/2019 del 9 dicembre 2019; - la particella 249 del foglio 2 è derivata dall'originaria particella 223 del foglio 2, giusta frazionamento n. 6281 del 22 ottobre 1986; - la particella 223 del foglio 2 è derivata dall'originaria particella 118, giusta frazionamento n. 180 del giorno 8 agosto 1981; - si precisa, altresì, che la particella 729 del foglio 4 è derivata dall'originaria particella 370 del foglio 4, giusta frazionamento n. 412249.1/2019 del 9 dicembre 2019; - la particella 370 del foglio 4 è derivata dall'originaria particella 8 del foglio 4, giusta frazionamento n. 44627.1/1994 del 6 dicembre 1994. si precisa inoltre che gli immobili in oggetto sono, altresì, censiti al catasto fabbricati del detto Comune Come Segue: Foglio 2, Particella 1127, Categoria Infrastrutture Di Reti Pubbliche Di Comunicazione, Via Giuseppe Di Vittorio N. 20, Piano T; Foglio 4, Particella 729, Categoria Infrastrutture Di Reti Pubbliche Di Comunicazione, Via Giuseppe Di Vittorio N. 19, Piano T. Art. 2 - Precisazioni Per Patto Espresso, è riservato in favore della Società "Galata S.P."

A." il diritto di uso, di natura personale e non reale per una durata di anni 30 (trenta), della porzione di lastrico solare interessata dalle strutture porta antenne, parabole, etc, necessarie allo scopo di assicurare il funzionamento dei sistemi di antenne, degli impianti ed apparati impiegati per le trasmissioni di radiofrequenza, il tutto come meglio individuato con un tracciato di colore rosso, nell'elaborato grafico che si allega al presente atto sotto la lettera "c". detta porzione di lastrico è ricompresa nella maggiore consistenza dell'immobile censito al catasto fabbricati del citato comune di Vignate come segue: foglio 2, particella 249, subalterno 702, categoria d/7, rendita catastale euro 216,00, Via Giuseppe Di Vittorio N. 20, piano T, 1. confini:



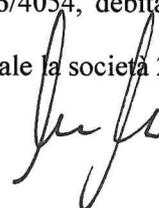
cortile comune per tutti i lati. per concorde volontà delle parti, il diritto d'uso, di natura personale e non reale, costituito in favore di galata s.p.a., non può essere limitato o costretto da innovazioni, interventi, costituzione di diritti di godimento, reali o personali, in contrasto o in pregiudizio al diritto personale d'uso, riconosciuto con questo strumento. il diritto di superficie, costituito per la durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data odierna, potrà essere prorogato per accordo tra le parti, scaduto il suddetto termine, il diritto superficario si estinguerà e la società concessionaria dovrà rimuovere a proprie esclusive spese le opere e le costruzioni eseguite, con rimessione in pristino degli immobili in oggetto nello stato originario entro i successivi 180 (centottanta) giorni lavorativi. in mancanza, il concedente potrà provvedere direttamente alla suddetta rimozione, a spese della parte concessionaria, e fatto salvo il risarcimento dei danni. il diritto di superficie si estinguerà, altresì, anche per rinuncia della società concessionaria al suo diritto. tale rinuncia dovrà essere effettuata per atto pubblico o scrittura privata autenticata e dovrà essere comunicata alla stessa parte concedente con raccomandata A.R. con preavviso di almeno sei mesi. l'onere della trascrizione della rinuncia grava sulla parte concessionaria. per concorde volontà delle parti, ed in espressa deroga all'art. 953 cod. civ., allo scadere del diritto di superficie, l'impianto di telecomunicazione ed ogni altra installazione ad essa connessa, resteranno di esclusiva proprietà della parte concessionaria, con espressa esclusione, per la parte concedente e/o suoi successori e aventi causa, dall'acquisizione della proprietà degli apparati e delle installazioni, ovvero di ogni altro diritto inerente alle medesime. resta inteso che eventuali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto saranno a carico di galata s.p.a. il superficario si impegna altresì a rispettare le norme di legge in materia di condominio (che si intende costituito con il presente atto, nella forma di condominio minimo) e, per la quota millesimale di sua competenza, a sostenere le seguenti spese, che si elencano a titolo esemplificativo e non esaustivo, quali spese di gestione, di manutenzione, IMU (ove dovuta). al superficario compete il diritto di iniziare ed ampliare i sistemi di impianti (cavidotto ed elettrodotta), ovvero conservare quelli eventualmente già esistenti in loco, in qualsiasi momento, nonché di accedere al suolo e a tutte le parti interessate dalla costruzione, anche attraverso altre eventuali parti di terreno/immobile che competano o siano di proprietà o del concedente, nonché eventuali fondi di terzi, sui quali il concedente vanta diritti di passaggio.

Qualsiasi ampliamento degli impianti esistenti dovrà essere tale da non creare pregiudizio alla solidità strutturale dell'edificio del concedente. il superficario si impegna a ridurre al minimo l'impatto estetico degli impianti costruiti e costruendi ed a permettere al concedente l'accesso alla porzione di immobile non occupata



dai predetti impianti. le parti convengono che il perimento della costruzione non comporterà l'estinzione del diritto di superficie e il superficiario avrà facoltà di ricostruire la SRB (stazione radio base) e/o altri impianti eventualmente esistenti. con la costituzione del diritto di superficie, viene a riunirsi in un unico soggetto la posizione contrattuale di locatore e locatario relativamente ai contratti di locazione di cui alle premesse del presente atto, i quali pertanto devono intendersi da oggi privi di ogni effetto. la parte concessionaria provvederà a proprie cure e spese agli adempimenti relativi alla risoluzione dei predetti contratti di locazione. la parte concedente, come sopra rappresentata, dichiara di essere titolare di quanto in oggetto, che le è pervenuto, per maggior consistenza in virtù di: * atto di trasformazione di società del notaio Paola Avondola con sede in Locate Triulzi in data 12 giugno 2017 rep. 1808/1214, registrato a Milano 4 in data 21 giugno 2017 Al N. 33238 Serie 1t, trascritto a Milano 2 in data 21 giugno 2017 ai nn. 75417/48612, in forza del quale la Società "IGV GROUP S.R.L." con sede in Milano, Si è trasformata in società per azioni ed ha assunto la denominazione di "IGV GROUP S.P.A."; * atto di trasformazione di società del Notaio Paola Avondola con sede in Locate Triulzi in data 22 settembre 2016 Rep. 1018/689, registrato a Milano 4 in data 29 settembre 2016 al n. 48151 serie 1t, trascritto a Milano 2 in data 29 settembre 2016 ai nn. 108204/68346, in forza del quale la Società "IGV GROUP S.P.A." con sede in Milano, si è trasformata in società a responsabilità limitata ed ha assunto la denominazione Di "IGV GROUP S.R.L.";

Atto di fusione di società per incorporazione del notaio Domenico Avondola con sede in Milano in data 26 settembre 2008 rep. 72910/13182, registrato a Milano 3 in data 29 settembre 2008 al n. 24305 serie 1t, trascritto a Milano 2 in data 6 ottobre 2008 ai nn. 145256/91683 ed ai nn. 145257/91684, in forza del quale, dapprima, la Società "IGV S.P.A." con sede in Milano, Codice Fiscale 04949310157, Si E' Fusa Ed Incorporata Nella Società "Duema S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 05889670963 e, successivamente, la Società "Duema S.R.L." si è fusa per incorporazione nella Società "IGV GROUP S.R.L.", con sede in Milano, Codice Fiscale 05889670963; * atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Domenico Avondola con sede in Milano in data 27 novembre 2002 rep. 63325/8050, registrato a Milano 3 in data 9 dicembre 2002 al n. 11644 serie 1, trascritto a Milano 2 in data 16 dicembre 2002 ai nn. 159961/92994, in forza del quale la Società "2mc S.R.L." con sede in Milano, Codice Fiscale 02551020155, si è fusa ed incorporata nella società' "IGV S.P. A." con sede in Milano, Codice Fiscale 04949310157; * atto di compravendita del notaio Domenico Avondola con sede in Milano In Data 20 Dicembre 1994 Rep. N. 46766/4054, debitamente registrato e trascritto a Milano 2 in data 5 gennaio 1995 ai nn. 1632/1139 in forza del quale la società 2mc S.r.l., con sede



in Milano, Codice Fiscale 02551020155, ebbe ad acquistare, tra l'altro, dalla società "fabbrica milanese conduttori s.p.a." con sede in Milano, quanto in contratto, nella sua originaria consistenza di mq 7025, allora censita con la particella 370 del foglio 4 (Ex 8/C); * atto di fusione di società per incorporazione del Notaio Domenico Avondola con sede in Milano in data 11 settembre 1989 rep. 16913/1567, debitamente registrato, trascritto a Milano 2 in data 3 aprile 1990 ai nn. 28846/21267, in forza del quale la società "Fortem S.P.A. Fabbriche Organi Trasporti Elettromeccanici" con sede in Milano, Codice Fiscale 04949310157, previa fusione mediante incorporazione della "I.G.V. Ing. G. Volpe S.R.L" con sede in Milano, modificò la propria denominazione sociale in "I.G.V. S.P.A.", con sede in Milano, Codice Fiscale 04949310157; * atto di compravendita del notaio Ferruccio Brambilla con sede in Milano in data 26 giugno 1981 rep. n. 41750/5147, registrato a Milano - atti pubblici - in data 7 luglio 1981 al n. 18214 serie H, trascritto a Milano 2 in data 27 luglio 1981 ai nn. 47624/37570, in forza del quale la Società "Fortem S.P.A." ebbe ad acquistare dalla società "Fabbrica Milanese Conduttori S.P.A." con sede in Milano, la particella 223 del foglio 2, dell'originaria consistenza di mq 12.800 (Dodiciemilaottocento) (già' 118/C) (Ora Particella 1227). Si precisa altresì che il Tribunale Di Milano con decreto n. 9 emesso in data 21 marzo 2019 ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo Di "Igv Group S.P.A.", trascritto a Milano 2 in data 23 aprile 2019 ai nn. 51796/33971

Osservazioni

Quanto indicato in termini di costituzione di servitù, vincoli ed altro indicato negli atti di provenienza, trascritto presso l'agenzia delle entrate settore Conservatoria dei Registri immobiliari e quanto non trascritto ma indicato in atti, fanno parte del presente parere e devono essere menzionati nell'atto di provenienza

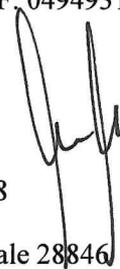
3. Ispezione ipotecaria Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 a carico dei seguenti nominativi:

Elenco omonimi

1. Fortem S.P.A. Fabbriche Organi Trasporti Elettrodomestici - con sede in Milano (MI) – C.F. 04949310157
2. Fortem S.P.A. Fabbriche Organi Trasporti Elettromeccanici - con sede in Milano (MI)-C.F. 04949310157
3. I.G.V. S.P.A. *** con sede in Milano (MI) – C.F. 04949310157 *

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione a favore del 05/08/1988 - Registro Particolare 47711 Registro Generale 65618
2. trascrizione a favore e contro del 03/04/1990 - Registro Particolare 21267 Registro Generale 28846
atto tra vivi - fusione di società
3. iscrizione contro del 06/04/1990 - Registro Particolare 5321 Registro Generale 29904 - soggetto debitore



1. Annotazione n. 29400 del 09/12/2008 (cancellazione totale)

4. trascrizione a favore del 09/02/1994 - Registro Particolare 7583 Registro Generale 10455

5. iscrizione contro del 22/03/1994 - Registro Particolare 4562 Registro Generale 22762 - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 29402 del 09/12/2008 (cancellazione totale)

6. trascrizione contro del 26/01/1996 - Registro Particolare 5744 Registro Generale 7641 - atto amministrativo
- costituzione servitù coattiva

7. iscrizione contro del 20/11/1996 - Registro Particolare 17775 Registro Generale 87864 - Pubblico ufficiale
Avondola Domenico Repertorio 51481 del 13/11/1996 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di finanziamento - Immobili siti in Vignate(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 29401 del 09/12/2008 (cancellazione totale)

8. iscrizione contro del 07/11/2001 - Registro Particolare 28657 Registro Generale 120702 - Pubblico ufficiale
Avondola Domenico Repertorio 61473 del 26/10/2001 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia
di finanziamento - Immobili siti in Vignate(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6781 del 20/02/2006 (cancellazione totale)

9. trascrizione a favore del 16/12/2002 - Registro Particolare 92994 Registro Generale 159961 - Pubblico
ufficiale Avondola Domenico Repertorio 63325 del 27/11/2002 - atto tra vivi - fusione di Società per
incorporazione Immobili siti in Vignate (MI)

10. trascrizione a favore del 24/07/2003 - Registro Particolare 67936 Registro Generale 113495 - Pubblico
ufficiale Avondola Domenico Repertorio 64208 del 15/07/2003 - atto tra vivi - fusione di società per
incorporazione - Immobili siti in Segrate(MI)

11. trascrizione contro del 14/03/2007 - Registro Particolare 20456 Registro Generale 38572 - Pubblico
ufficiale Chianese Valerio Repertorio 82212/23605 del 07/03/2007 - atto tra vivi - compravendita
Immobili siti in Segrate(MI) - soggetto venditore

12. trascrizione contro del 06/10/2008 - Registro Particolare 91683 Registro Generale 145256 - Pubblico
ufficiale Avondola Domenico Repertorio 72910/13182 del 26/09/2008 - atto tra vivi - fusione di società

Ispezione ipotecaria a carico dei seguenti nominativi:



1. Duema S.R.L. - con sede in Milano (MI) – C.F. 05889670963
2. IGV GROUP S.P.A. - Con sede in Vignate (MI) – C.F. 05889670963 *
3. IGV GROUP S.P.A. - Con sede in Milano (MI) – C.F. 05889670963 *
4. IGV GROUP S.R.L. - Con sede in Milano (MI) – C.F. 05889670963 *

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione a favore del 06/10/2008 - Registro Particolare 91683 Registro Generale 145256 - Pubblico ufficiale Avondola Domenico Repertorio 72910/13182 del 26/09/2008 - atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - Immobili siti in Vignate(MI)
2. trascrizione a favore e contro del 06/10/2008 - Registro Particolare 91684 Registro Generale 145257 - Pubblico ufficiale Avondola Domenico Repertorio 72910/13182 del 26/09/2008 - atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - Immobili siti in Vignate(MI)
3. iscrizione contro del 12/12/2008 - Registro Particolare 37128 Registro Generale 194838 - Pubblico ufficiale Avondola Domenico Repertorio 73230/13394 del 03/12/2008 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Immobili siti in Vignate(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

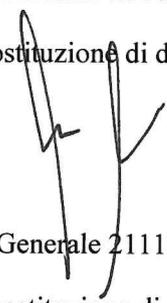
1. annotazione n. 15269 del 12/07/2010 (rinegoziazione contratto di mutuo ipotecario)
2. annotazione n. 9093 del 02/05/2019 (rinegoziazione contratto di mutuo ipotecario)
3. annotazione n. 8399 del 23/04/2020 (restrizione di beni)
4. trascrizione a favore del 14/06/2010 - Registro Particolare 43794 Registro Generale 74196 - Pubblico ufficiale Avondola Domenico Repertorio 75276/14581 del 21/05/2010 - atto tra vivi - compravendita Immobili siti in Vignate(MI) - soggetto acquirente
5. trascrizione contro del 14/06/2010 - Registro Particolare 43795 Registro Generale 74197 - Pubblico ufficiale Avondola Domenico Repertorio 75276/14581 del 21/05/2010 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Vignate(MI)
6. trascrizione a favore del 11/04/2011 - Registro Particolare 23311 Registro Generale 40401 - Pubblico ufficiale Avondola Domenico Repertorio 76499/15181 del 30/03/2011 - atto tra vivi - compravendita - Immobili siti in Vignate(MI) - soggetto acquirente



7. trascrizione a favore e contro del 29/09/2016 - Registro Particolare 68346 Registro Generale 108204 - Pubblico ufficiale Avondola Paola Repertorio 1018/689 del 22/09/2016 - atto tra vivi - trasformazione di società - Immobili siti in Vignate(MI)
8. trascrizione contro del 30/12/2016 - Registro Particolare 96536 Registro Generale 151759 - Pubblico ufficiale Avondola Paola Repertorio 1327/898 del 28/12/2016 - atto tra vivi – compravendita immobili siti in Vignate(MI) - soggetto venditore
9. trascrizione a favore e contro del 21/06/2017 - Registro Particolare 48612 Registro Generale 75417 - Pubblico ufficiale Avondola Paola Repertorio 1808/1214 del 12/06/2017 - atto tra vivi - trasformazione di società - Immobili siti in Vignate(MI)
10. iscrizione contro del 19/04/2019 - Registro Particolare 9248 Registro Generale 51739 -Pubblico ufficiale Avondola Paola Repertorio 3629/2387 del 17/04/2019 - ipoteca volontaria derivante da costituzione di ipoteca - Immobili siti in Vignate(MI) - soggetto debitore

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8398 del 23/04/2020 (restrizione di beni)
 11. trascrizione contro del 23/04/2019 - Registro Particolare 33971 Registro Generale 51796-Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 9 del 21/03/2019 - atto giudiziario - decreto di ammissione concordato preventivo - Immobili siti in Vignate(MI)
 12. trascrizione contro del 19/02/2020 - Registro Particolare 12431 Registro Generale 21109-Pubblico ufficiale Brotto Guido Repertorio 5397/4834 del 11/02/2020-atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso -Immobili siti in Vignate(MI)
- Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
13. trascrizione contro del 19/02/2020 - Registro Particolare 12432 Registro Generale 21110-Pubblico ufficiale Brotto Guido Repertorio 5397/4834 del 11/02/2020 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso - Immobili siti in Vignate(MI)
 14. trascrizione a favore del 28/05/2020 - Registro Particolare 31843 Registro Generale 52303 -Pubblico ufficiale Avondola Paola Repertorio 4860/3074 del 20/05/2020 - atto tra vivi - fusione di società per incorporazione - Immobili siti in Vignate(MI)



15. trascrizione contro del 05/08/2022 - Registro Particolare 82162 Registro Generale 121439 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 343 del 23/06/2022 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento - Immobili siti in Vignate(MI)

Ispezione ipotecaria a carico dell'immobile nel Comune di Vignate (MI) identificato come segue:

1. Sezione urbana - Foglio 0004 Particella 00729

Elenco sintetico delle formalità

1. trascrizione del 19/02/2020 - Registro Particolare 12431 Registro Generale 21109, Pubblico ufficiale Brotto Guido Repertorio 5397/4834 del 11/02/2020 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

2. trascrizione del 19/02/2020 - Registro Particolare 12432 Registro Generale 21110 - Pubblico ufficiale Brotto Guido Repertorio 5397/4834 del 11/02/2020 - atto tra vivi - costituzione di diritti reali a titolo oneroso

Dominante

A favore: Denominazione o ragione sociale Galata S.P.A. -Sede ROMA (RM) - Codice fiscale 13264231005

- Per il diritto di servitù di passaggio e cavidotto- Per la quota di 1/1

Contro: Denominazione o ragione sociale IGV GROUP S.P.A. - Sede Vignate (MI) Codice fiscale 05889670963

Per il diritto di servitù di passaggio e cavidotto - Per la quota di 1/1

“Con l'atto che si trascrive le parti hanno convenuto quanto segue: la Società "IGV GROUP S.P.A.", come sopra rappresentata, costituisce, rispettivamente: a carico dei seguenti terreni di sua proprietà siti in comune di vignate e censiti al catasto terreni del detto comune come segue: - foglio 2, particella 249, qualità ente urbano, superficie are 01.22.53; - foglio 4, particella 370, qualità ente urbano, superficie are 69.82; - foglio 4, particella 362, qualità ente urbano, superficie are 68.47; avvertenza catastale: - la particella 362 è derivata dall'originaria particella 8 del foglio 4, giusta frazionamento n. 50087.1/1993 del giorno 11 novembre 1993. confini della particella 249 del foglio 2: particelle 912, 914, strada, particelle 653, 1127, ancora particella 653 e particelle 208 e 118; confini in unico corpo delle particelle 362 e 370: particelle 5, 729, 676, strada, particelle 338, 336, 171, 15, 363 e 369; ed a favore dei terreni siti nel medesimo comune e censiti al catasto terreni del comune di Vignate come segue: - foglio 2, particella 1127, qualità ente urbano, superficie are 00.40; confini: proprietà parte concedente alla particella 249; - foglio 4, particella 729, qualità ente urbano, superficie are 00.40; confini: proprietà parte concedente alla particella 370; si precisa inoltre che gli immobili in oggetto sono, altresì, censiti al catasto fabbricati del detto comune come segue: foglio 2, particella 1127, categoria infrastrutture di reti



pubbliche di comunicazione, Via Giuseppe Di Vittorio n. 20, piano t; foglio 4, particella 729, categoria infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, Via Giuseppe Di Vittorio n. 19, piano t; i cui diritti di superficie (sulle dette particelle 1127 del foglio 2 e 729 del foglio 4) spettano a Galata s.p.a., che, a mezzo del suo rappresentante, accetta, servitù di passaggio pedonale e carrabile per gli interi percorsi, con ogni tipo di veicolo, da esercitarsi sui tracciati identificati con la linea di colore rosso negli elaborati grafici che si allegano al presente atto in unico plico sotto la lettera "b", nonché servitù di cavidotto, posa, attraversamento, gestione, mantenimento e sostituzione di impianti tecnologici, anche a mezzo di condutture sotterranee, il tutto anche con attrezzature e personale per eseguire interventi, anche di scavo, da esercitarsi sui tracciati identificati con la linea di colore blu nei citati estratti di mappa catastale come sopra allegati in unico plico sotto la lettera "b". la durata delle costituite servitù è fissata per anni 30 (trenta) dalla data odierna, fermo restando che verrà comunque a cessare qualora il diritto di superficie suddetto venga ad estinguersi prima della scadenza del termine fissato”.

3. annotazione del 23/04/2020 - Registro Particolare 8398 Registro Generale 40496 - Pubblico ufficiale Brotto Guido Repertorio 5395/4832 del 11/02/2020 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9248 del 2019

4. annotazione del 23/04/2020 - Registro Particolare 8399 Registro Generale 40497 - Pubblico ufficiale Brotto Guido Repertorio 5396/4833 del 11/02/2020 - annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 37128 del 2008

5. trascrizione del 07/07/2020 - Registro Particolare 43876 Registro Generale 70789 - Pubblico ufficiale Amato Luca Repertorio 56581/16492 del 09/06/2020 - atto tra vivi - mutamento di denominazione o ragione sociale da GALATA S.P.A. - Sede Roma (RM) - Codice fiscale 13264231005 A CELLNEX ITALIA S.P.A.

Sede Roma (RM) - Codice fiscale 13264231005

6. trascrizione del 05/08/2022 - Registro Particolare 82162 Registro Generale 121439 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Milano Repertorio 343 del 23/06/2022 - atto giudiziario - sentenza dichiarativa di fallimento

Servitù – Vincoli - diritto di superficie

Gli immobili oggetto di perizia ed il cespite al mappale 118 confinante con la proprietà in Leasing originariamente in locazione a IGV, presentano una serie di servitù reciproche di fatto e non di diritto eventualmente da costituire se gli immobili si dovessero frazionare e rendere tra loro autonomi. Sono presneti



altresi servitù di transito di cavi dell'alta tensione con tralicci, oltre a diritti di superficie identificati edescritti catastalmente.

Altri vincoli sono citati negli atti di provenienza che costituiscono parte integrante della presente relazione.

Non è dato sapere se vi siano problematiche a livello ambientale, ne la presenza di amianto, il sottoscritto ai fini estimativi considera la valorizzazione tenuto conto di dette problematiche.

Il Terreno oggi utilizzato a parcheggio e con una residua potenzialità edificatoria, stante l'utilizzo, a parcheggio dovrà essere oggetto di preventiva analisi ambientale con caratterizzazione in sito per verificare la salubrità del medesimo.

Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti, per quanto nei provvedimenti originari gli impianti generici presentano le dichiarazioni di conformità alle normative dell'epoca, gli stessi sono stati oggetto di modifiche ed adeguamenti legati alle attività in essere.

Il certificato prevenzione incendi non risulta essere adeguato allo stato attuale degli immobili ed al tipo di produzione in essere, necessita, nel caso di mantenimento dell'attuale attività merceologica e tipologica.

Le difformità distributive interne e la presenza di tettoie strutturali e provvisorie necessitano di un adeguamento comunale e catastale, con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con la monetizzazione degli oneri e degli standard, oltre alla definizione della regolarizzazione catastale.

Contestualmente all'adeguamento comunale nel caso di mantenimento dell'attuale produzione in essere è richiesto l'adeguamento ai V.V.F.F.

Non è dato sapere se la rete fognaria sia stata adeguata alle normative in essere e la relativa formazione di vasche di prima pioggia.

Si tenga presente che gli uffici non possono essere separati dal contesto produttivo, trattandosi pertinenziale all'attività produttiva, così come la foresteria e l'abitazione del custode non possono essere venduti separatamente, le residenze quindi non possono essere fiscalmente trattate con le agevolazioni prima casa.

4. Situazione urbanistica - amministrativa

In base al Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera n. 53 del 11/12/2008, le aree in esame ricadono in **“Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva”**





Articolo: 31 - Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT. I cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di destinazioni commerciali c1 e c2 di cui all'art. nt pr13 sono assoggettati alla preventiva verifica della dotazione di servizi pubblici, ovvero gli interventi conseguenti sono disciplinati da permesso di costruire convenzionato.

Per le attività ritenute compatibili sono ammessi progetti di adeguamento funzionale ed operativo, mediante ristrutturazione, ricostruzione ed anche ampliamento delle strutture esistenti.

La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento. In caso di avvenuto sfruttamento degli indici edificatori del lotto, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente. Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la



realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una SLP massima di mq.150, da computare comunque nell'indice stabilito.

Tipo di intervento ammesso Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio Nuova costruzione

Modalità d'intervento

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili Destinazioni residenziali a1 Destinazioni commerciali c3 – c4 Destinazioni agricole f1 – f2- f3 - f4 – f5

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Indici e parametri

Indice privato = 0,8 mq/mq st - Sc = 60% SF - N = 3

H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr l l

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

1. concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
2. risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
3. non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
4. non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;



sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

Situazione comunale

L'edificio identificato catastalmente al **fig. 2, mapp. 118** è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 839, del 01/04/1981, rinnovata il 20/06/1988, successiva n. 830 del 13/03/1989, per modifiche interne e P.E. n. 5800 per autorizzazione di 2 tettoie con P.E. 61/90, - CE del 17/09/1989, realizzazione di n. 2 tettoie esterne. Una tettoia è stata posizionata al lato nord-est ed è stata successivamente parzialmente modificata e sostituita con tensostruttura "copri scopri", a tale tensostruttura è stata affiancata ulteriore tettoia di mq 43.

La seconda tettoia, in ferro, è stata posta sul lato sud-est, sul medesimo lato è presente una tettoia in calcestruzzo autorizzata con concessione edilizia originaria 839 del 01/04/1981, poi rinnovata con la 839/A, del 20/06/1988 e per modifiche interne con concessione 839/A del 13/03/1989.

Le consistenze autorizzate del capannone come da P.E. n. 580, sono le seguenti:

- capannone industriale mq 1.607;
- tettoia in ferro mt 47,5x3,5 = mq 166 (tettoia poi rimossa e sostituita con "copri scopri" di mq 478), posta a lato nord-est, adiacente al perimetro del capannone;
- tettoia in ferro: mt 33x2,5 = 83,5 a lato sud ovest, come sopra adiacente il capannone;
- tettoia in calcestruzzo mq 72;
- uffici servizi: PT mq 125 – P.1° mq 132 per complessivi mq 257

Strutture esterne per le quali non si reperita la documentazione autorizzativa:

- struttura copri-scopri e tettoia aggiuntiva non autorizzata di mq 43, stesso lato ove è presente tensostruttura;

Capannone identificato al fig. 4, mapp. 370

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia iniziale n. 59/95 del 28/06/95, variante con approvazione del 28/06/1996, per capannone ad uffici, recinzione e tettoie.

Successivamente sono state realizzate una copertura ove è ubicata la rampa per accesso disabili, di mq 16, e 2 tettoie in ferro, accostate al lato est del capannone, della consistenza all'incirca di mq 26 e mq 21 rispettivamente, e così complessivamente di circa mq 47, per tali coperture e per le tettoie non si è reperita autorizzazione.

La consistenza autorizzata è la seguente:



- capannone mq 3.360;
- tettoie in ferro: n. 2 di ca mt 0,6x1,6 = mq 15 e così totali mq 30, poste la prima sul lato prospiciente la Via di Vittorio e la seconda su salto rientrante nello stesso lato.
- Uffici e servizi mq 358, mq 179, a piano terra e mq 179 al primo piano;

Capannone identificato al fg. 2, mapp. 249 ex 223

L'edificio è stato costruito in forza della C.E. iniziale del 03/07/1981, P.E. 835, - C.E. del 20/05/1985 e da P.E. 835/a, C.E. del 17/12/1984 – variante per modifiche interne; abitabilità rilasciata in data 200/51/985 in conformità alla P.E. 835 del 29/05/1981 e successiva variante del 05/05/1983, per mq 6.666 di superficie coperta.

La torre di prova risulta autorizzata con nulla osta C. Edilizia del 15/04/1983, ha pianta a forma di due rettangoli adiacenti, il primo di mt 7,0x4,1, il secondo di mt 2,9x4,3, altezza complessiva di mt 23,20 oltre a interrato di mt 1,90.

Le consistenze autorizzate sono le seguenti:

- capannone mq 5.930;
- uffici e servizi mq 792;
- torre di prova mc 890;

Le difformità riscontrate riguardano le strutture metalliche e tensostrutture esterne e sono le seguenti:

- n. 1 copertura con tensostruttura ove è ubicato un accesso, a lato sud ovest, di mq 30;
- n. 1 copertura con tensostruttura di mq 28, posta a lato sud ovest del capannone, adiacente alla precedente;
- n. 1 tensostruttura (copri-scopri) posta sul lato est dell'edificio di mq 292;
- n. 4 tettoie in acciaio poste sul lato sud dell'edificio, due di circa mq 110, due di circa mq 100, per un totale di mq 420;
- n. 1 tettoia in ferro di mq 58 separata dal capannone e posta a lato sud.

Capannone identificato al fg. 4, mapp. 362

È stato edificato in forza della C.E. 100/93, prot. n. 13930/93 del 06/06/1994 – costruzione di capannone industriale con uffici e CE 100/93/VAR prot. 18245 del 07/02/1996 – variante alla CE 100/93, agibilità rilasciata il 11/04/1996, prot. n. 3148/96 in conformità alla C.E. 100/93 del 06/06/1994 e successiva variante del 07/02/1996.

Le consistenze autorizzate sono le seguenti:



- superficie coperta totale mq 3.492;
- capannone mq 2.845;
- reception, refettorio e magazzino p.t. mq 616, oltre ad area a servizi mq 54;
- magazzino piano interrato mq 602;
- tettoia esterna a copertura ingresso mq 35;
- uffici Piano primo mq 1.258;
- laboratori 1° piano mq 757;
- copertura lucernari con tettoia in ferro al 1° piano mq 320;

Non è stata reperita la documentazione autorizzativa dei seguenti immobili:

- tettoia di mq 90 posta al lato est del fabbricato, separata dal fabbricato;
- tettoia in ferro adiacente al capannone, lato est di mq 35;
- tettoia a lato sud, separata dal capannone di mq 80 ca.

Al piano primo i laboratori ricavati nella parte est dell'edificio sono di fatto adibiti ad uffici (con l'uso di partizioni mobili), per totali mq 757, tale modifica di destinazione d'uso deve essere sottoposta a verifica da parte della amministrazione comunale e necessita di autorizzazione.

Difformità edilizie

Sono state rinvenute delle difformità edilizie, relative ad una differente distribuzione interna dei locali, oltre alla presenza di tettoie fisse e mobili non regolarizzate; sono inoltre presenti pavimentazioni non drenanti che modificano l'indice di assorbimento drenante. E' presente una struttura a capriata prefabbricata di collegamento tra l'edificio al civico 18 e quello al civico 10, di proprietà quest'ultimo di altro soggetto giuridico, che non risulta regolarizzato dal punto di vista strutturale ed edilizio.

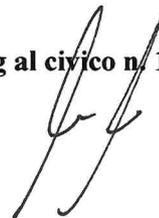
Attualmente non è presente alcuna separazione fisica tra il fabbricato al Civico 18 e quello al civico 10

Per la regolarizzazione e ripristino dello stato dei luoghi, è necessario presentare CILA / SCIA in sanatoria

5. Superfici commerciali degli immobili

Ubicazione: Vignate (MI), via Via Giuseppe di Vittorio, in zona semiperiferica a nord del paese, ove gli insediamenti sono pressoché a carattere industriale, all'interno della Tangenziale Esterna Est di Milano (TEEM) e interposto fra la Strada Provinciale Cassanese (a nord) e Rivoltana (a sud). L'insediamento dista circa 4 km. dalla Tangenziale Est e circa 11 km da Milano.

5.1 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 18 – collegato con il fabbricato in leasing al civico n. 10




Consistenza

Piano terreno	mq	1.690
Uffici – Piano 1° e 2°	mq	109
Tettoia	mq	71
Area pertinenziale	mq	1.506

5.2 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 19

Consistenza

Piano terreno - produzione	mq	3.580
Uffici – Piano 1°	mq	187
Area pertinenziale	mq	3.540

Porzione sub. 701

Piano terreno - produzione	mq	6.035
Uffici – Piano 1°	mq	560
Torre di prova – sub. 702 – P.T. 1° - copertura	mq	56
Appartamento sub. 2	mq	114
Area pertinenziale	mq	5.884

5.4 Capannone in Via G. Di Vittorio, n. 21

Porzione sub. 1

Piano terreno - produzione	mq	3.415
Uffici – Piano 1°	mq	1.034
Laboratori – Piano 1°	mq	960
Deposito – P.S1	mq	572
Cabina Enel al sub. 2	mq	36
Area pertinenziale	mq	3.564

Terreni

foglio 4, mappale 647,	mq	2.057
foglio 4, mappale 648,	mq	303
foglio 4, mappale 649,	mq	2.040
foglio 4, mappale 650,	mq	600



foglio 4, mappale 651,	mq	90
foglio 2, mappale 910	mq	244
foglio 2, mappale 911	mq	36
foglio 4, mappale 595	mq	1.622
foglio 4, mappale 596	mq	168
foglio 4, mappale 597	mq	62
foglio 4, mappale 598	mq	2.072
foglio 4, mappale 599	mq	236

6. Perimetro della proposta irrevocabile d'acquisto e valutazione degli immobili nell'attuale contesto

La presente si riallaccia nei contenuti tecnico economici, alla stima in ipotesi di vendita frazionata che il sottoscritto ha depositato il 23 gennaio 2023 presso la cancelleria del Tribunale, non sostituisce la predetta, ma è “un di cui”, che, sulla base della proposta irrevocabile di acquisto formulata da OTE Spa, affronta il tema estimativo in ipotesi di vendita in blocco.

Tutti le criticità già oggetto di approfondimento nella precedente relazione, sono con la presente, riconfermate.

Il valore espresso nella “originaria stima” è il seguente:

a) edificio industriale Via G. Di Vittorio 18 Vignate		691.680,00 €
b) edificio industriale Via G. Di Vittorio 19 Vignate		1.263.650,00 €
c) edificio industriale Via G. Di Vittorio 20 Vignate		2.013.720,00 €
d) edificio industriale Via G. Di Vittorio 21 Vignate		2.282.270,00 €
totale valutazione distinta dei 4 lotti		6.251.320,00 €
valutazione in ipotesi di vendita in blocco		
decurtazione per riduzione della domanda riferita ad immobili eterogenei	25%	- 1.562.830,00 €
incidenza per aumento dei costi relativi all'adeguamento prevenzione incendi, piano della sicurezza, adeguamento impiantistico	15%	- 937.698,00 €
valutazione complessiva in blocco immobili a - b - c - d		3.750.792,00 €

Il valore esprime il concetto di dismissione dei siti produttivi, che a seguito di uno smobilizzo degli impianti e macchinari, tale per cui solo a fronte di importanti investimenti di riqualificazione i fabbricati potranno essere riutilizzati.

In particolare, escludendo il fabbricato al civico 18 attualmente utilizzato a deposito di materie prime e prodotti finiti, che ha dimensioni compatte e quindi adattabile a varie soluzioni, i restanti fabbricati sono stati costruiti per le esigenze produttive ed al loro interno sono presenti basamenti strutturali utili solo per gli impianti in essere, che diversamente dovranno essere totalmente demoliti.




Da un approfondimento delle tematiche commerciali si è constatata una importante presenza di immobili di natura artigianale ed industriale di varie tipologie, proposte ad un raggio di 10 – 15 km dalla zona in esame, per la legge del mercato immobiliare in presenza di una abbondante offerta a fronte di una ridotta domanda, il valore commerciale tende a scendere in modo rilevante.

La vendita in blocco certamente è più complessa e dovrebbe garantire un risultato economico sfavorevole in un contesto commerciale tradizionale rispetto alla vendita frazionata, ma nello specifico, la dismissione di tutto il patrimonio, consentirebbe di ridurre drasticamente i tempi di vendita, eliminando il problema del deterioramento degli immobili ed il rischio di invenduti.

Da non sottovalutare inoltre il fatto che la procedura verrebbe sollevata dai costi di guardiania, necessari per evitare che i capannoni vengano derubati/danneggiati o peggio ancora, utilizzati come aree abusive per smaltimento rifiuti.

Nel merito della proposta irrevocabile di acquisto, OTE spa ha quantificato il valore dell'asset immobiliare, comprensivo del valore del terreno a vocazione industriale **in € 2.500.000,00**.

Per i fabbricati la stima di riferimento è quella già agli atti della procedura, mentre per quella dei terreni, si riporta il prospetto di sintesi estimativo delle aree in Vignate, ubicate nel medesimo contesto industriale e limitrofe ai capannoni della IGV Group, aree al momento utilizzate come parcheggi dei dipendenti.

Essendo siti utilizzati a parcheggio per quanto edificabili, si è stimato anche un costo per un rischio bonifica ambientale.

foglio 4, mappale 647	mq.	2.057,00		
foglio 4, mappale 648	mq.	303,00		
foglio 4, mappale 649	mq.	2.040,00		
foglio 4, mappale 598	mq.	2.072,00		
foglio 4, mappale 595	mq.	1.622,00		
	totale	mq.	8.094,00	50,00 €
				404.700,00 €
costi per rischio bonifica ambientale dato l'utilizzo a parcheggio auto		mq.	8.094,00	20,00 €
				161.880,00 €
Valore totale del terreno esterno ai lotti a-b-c-d				242.820,00 €

Il valore dei fabbricati e del terreno edificabile è di complessivi € 3.993.612,00.

Il prezzo proposto dalla società OTE Spa è inferiore del 40% rispetto alla stima indicata dal sottoscritto, ovvero pari al risultato economico che si potrebbe avverare dopo due aste deserte, scenario oggettivamente prevedibile.

Per quanto esposto, appare conveniente il valore proposto per l'acquisto in blocco di tutti gli immobili (terreni e fabbricati), atteso che, trattandosi di una base d'asta, il riscontro definitivo lo darà il mercato.



Quanto indicato nella proposta di OTE Spa deve tenere in considerazione tutti gli aspetti di natura amministrativa e catastale oggetto di regolarizzazione edilizia e necessari per dichiarare la conformità alla vendita, i cui costi professionali sono già stati approfonditi, quantificati ed indicati nella relazione di stima immobiliare agli atti della procedura.

L'eventuale rischio di bonifica ambientale deve essere parte integrante del valore economico espresso nella proposta irrevocabile di acquisto, l'aggiudicatario dovrà quindi acquisire detti immobili nell'attuale stato in cui si trovano anche in termini di impatto ambientale.

I terreni di cui al riportato elenco per la destinazione a viabilità, non hanno valore commerciale, l'aggiudicatario dovrà volturarli a semplice richiesta, al Comune di Vignate.

foglio 4 mappale	654 mq.	600
foglio 4 mappale	651 mq.	90
foglio 4 mappale	599 mq.	236
foglio 4 mappale	597 mq.	62
foglio 4 mappale	596 mq.	168
foglio 2 mappale	910 mq.	244
foglio 2 mappale	911 mq.	36
totale	mq.	1436



8. Beni mobili

Si riporta di seguito la valorizzazione dei beni mobili, già oggetto di inventario da parte del sottoscritto coadiuvato dal collaboratore di cancelleria nominato.

Per i beni identificati con il marchio CE la commercializzazione non ha vincoli, per gli altri è necessario ottenere la dichiarazione di rispondenza (DIRI), un obbligatorio ai fini della sicurezza sul lavoro, che dovrà sostenere l'aggiudicatario nel caso di continuità produttiva diversamente detti beni dovranno essere commercializzati con l'obbligo dichiarato nei documenti di vendita, di adeguarli alle normative vigenti, prima del loro utilizzo, diversamente potranno essere venduti a peso.

La stima di detti beni è in ipotesi di continuità, nella sola ipotesi che gli stessi abbiano le dichiarazioni di conformità in sostituzione del marchio CE, gli eventuali costi di adeguamento fanno parte del prezzo base di offerta del ramo di azienda.

Per quanto concerne gli arredi da ufficio, gli stessi sono di tipo tradizionale ma molti non a norma in quanto non ergonomicamente adatti a tutelare la salute del dipendente, è ragionevole che detti beni non abbiano materialmente un valore di mercato ed il loro valore commerciale sia prossimo allo zero.



8.1 dettaglio e valutazione macchinari

CIVICO	REPARTO/CAMPATA	MACCHINA	CE	DIRI	N°	
20	LAMIERE / 3	BYLASER 4400 BYSTRONIC + magazzino ANTIL	X		1	15.000,00 €
20	LAMIERE / 4	BYLASER 4400 BYSTRONIC + magazzino ANTIL	X		2	15.000,00 €
20	LAMIERE / 3	PANNELLATRICE SALVAGNINI	X		3	24.000,00 €
20	LAMIERE / 3	PUNZONATRICE WIEDEMANN	X		4	36.000,00 €
20	LAMIERE / 2	TAGLIERINA NOVASTILMEC			5	9.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PIEGATRICE NOVASTILMEC	X		6	9.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PIEGATRICE COLGAR	X		7	6.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PIEGATRICE SCHIAVI	X		8	6.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PIEGATRICE BYSTONIC	X		9	6.000,00 €
20	LAMIERE / 2	ROBOT ANTIL	X		10	45.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PUNTATRICE TECNOROBOT	X		11	45.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PUNTATRICE manuale CEMSA	X		12	15.000,00 €
20	LAMIERE / 2	PIEGATRICE COLGAR	X		13	9.000,00 €
20	LAMIERE / 2	TRANCIA (piccola) MASPERI			14	4.500,00 €
20	ALLUMINIO / 1	TRAPANO A COLONNA BIMAK			15	
20	ALLUMINIO / 1	SEGA CIRCOLARE FERRARI			16	
20	ALLUMINIO / 1	QUADRA EMMEGI	X		17	24.000,00 €
20	ALLUMINIO / 1	SEGA CIRCOLARE EMMEGI	X		18	4.500,00 €
20	ALLUMINIO / 1	SPALLATRICE MECAL	X		19	12.000,00 €
20	ALLUMINIO / 1	COMET T6 EMMEGI	X		20	9.000,00 €
20	ALLUMINIO / 1	FASCIATRICE AREA	X		21	9.000,00 €
20	LAMIERE / 2	SALDATRICE MOBILE FILCORD	X		22	4.500,00 €
20	LAMIERE / 2	SALDATRICE MOBILE FILCORD	X		23	4.500,00 €
20	LAMIERE / 2	SALDATRICE MOBILE FILCORD	X		24	4.500,00 €
20	LAMIERE / 2	TRAPANO A COLONNA SERRMAC	X		25	900,00 €
20	LAMIERE / 4	TRAPANO A COLONNA BIMAK	X		26	900,00 €
20	LAMIERE / 4	TRAPANO A COLONNA SERRMAC	X		27	900,00 €
20	LAMIERE / 4	TRAPANO A COLONNA SERRMAC	X		28	900,00 €
20	LAMIERE / 4	PRESSA FICEP			29	4.500,00 €
20	LAMIERE / 5	MOLA ACETI	X		30	900,00 €
20	LAMIERE / 5	PRESSA GIGANT			31	6.000,00 €
20	LAMIERE / 5	TRAPANO A COLONNA SERRMAC	X		32	900,00 €
20	PARACADUTE / 5	PRESSA UCIMU			33	3.000,00 €
20	PARACADUTE / 5	PRESSA (collaudo paracadute)			34	3.000,00 €
20	PORTE ALL / 5	MANIPOLATORE INDEVA	X		35	6.000,00 €
20	PORTE ALL / 5	TRAPANO A COLONNA LINK	X		36	900,00 €
20	PORTE ALL / 5	BANCO MONTAGGIO PORTE ALL. A.P.I.E.L.	X		37	4.500,00 €
20	OP-SOSP / 5	SEGA A NASTRO RIBONI			38	1.500,00 €
20	OP-SOSP / 5	PRESSA COSMA	X		39	6.000,00 €
20	KIT / 5	CONTAPEZZI MINIPACK-TORRE	X		40	1.500,00 €
20	KIT / 5	PLASTIFICATRICE (SKINPACK) PTS	X		41	1.500,00 €
20	KIT / 5	SEGA A NASTRO PEDRAZZOLI	X		42	900,00 €
20	DOMUS / 6	MAGAZZINI VERTICALI N° 6 BERTELLO	X		43	45.000,00 €
20	DOMUS / 6	LINEA COLLI 50 GG	X		44	30.000,00 €



20	DOMUS / 6	FASCIATRICE AREA	X	45	15.000,00 €
20	LAMIERE / 3	SOLLEVATORE (x punzonatrice) EDMOLIFT	X	46	3.000,00 €
20	LAMIERE / 2	SALDATRICE MOBILE (x alluminio) RIVOIRA		47	3.000,00 €
18	PID	MAGAZZINI VERTICALI N° 5 BERTELLO	X	48	15.000,00 €
18	PID	MAGAZZINI VERTICALI N° 7 BERTELLO	X	49	15.000,00 €
21	COLLAUDO QUADRI	BANCO COLLAUDO QUADRO		50	1.500,00 €
21	COLLAUDO QUADRI	BANCO COLLAUDO QUADRO		51	1.500,00 €
21	COLLAUDO QUADRI	BANCO COLLAUDO QUADRO		52	1.500,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	MAGAZZINI VERTICALI N° 3 BERTELLO	X	53	9.000,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	MAGAZZINI VERTICALI N° 1 BERTELLO	X	54	9.000,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	MAGAZZINI VERTICALI N° 2 BERTELLO	X	55	9.000,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	MOLA TOMMASI & BONETTI		56	
21	LIN.ELETTR. - PULS.	LASER FOBA	X	57	30.000,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	PLASTIFICATRICE ITALDIBIPACK	X	58	6.000,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	GRUPPO MISURATORE (matasse cavo p.) NICOLETTI	X	59	4.500,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	NASTRO TRASPORTATORE APIEL	X	60	1.500,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	CRIMPATRICE MECAL	X	61	1.500,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	CRIMPATRICE MECAL	X	62	1.500,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	CRIMPATRICE MECAL	X	63	1.500,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	TAGLIACAVI KOMAX	X	64	600,00 €
21	LIN.ELETTR. - PULS.	SGUANATRICE ROMETSCH (guasta)	X	65	300,00 €
19	COLLAUDO	BANCHI COLLAUDO CENTRALINE ASCENSORI torre1		66	4.500,00 €
19	COLLAUDO	BANCHI COLLAUDO CENTRALINE ASCENSORI torre2		67	4.500,00 €
19	COLLAUDO	BANCHI COLLAUDO CENTRALINE ASCENSORI torre3		68	4.500,00 €
19	COLLAUDO	BANCHI COLLAUDO CENTRALINE ASCENSORI torre4		69	4.500,00 €
19	COLLAUDO	FASCIATRICE PAGANI	X	70	2.400,00 €
19	PISTONI	RETTIFICA BOSSI	X	71	1.500,00 €
19	PISTONI	RADDRIZZATRICE		72	
19	PISTONI	SEGA A NASTRO PEDRAZZOLI		73	
19	PISTONI	TRAPANO A COLONNA SERRMAC	X	74	600,00 €
19	CENTRALINE DOMUS	COLLAUDO CENTRALINE DOMUS		75	6.000,00 €
19	CENTRALINE DOMUS	SOLLEVATORE		76	4.500,00 €
19	PISTONI	TORNIO MASHROY	X	77	1.500,00 €
19	PISTONI	VERNICIATURA		78	9.000,00 €
19	PISTONI	SALDATURA AUTOMATICA		79	4.500,00 €
19	VALVOLE	LAVAPEZZI		80	3.000,00 €
19	PISTONI	TRAPANO A COLONNA VALMER	X	81	1.200,00 €
19	PISTONI	RADDRIZZATRICE		82	900,00 €
19	PISTONI	SEGA ANASTRO FMP	X	83	600,00 €
19	PISTONI	TORNIO		84	1.200,00 €
19	PISTONI	SALDATRICE MOBILE SELCO	X	85	900,00 €
19	PISTONI	ASPIRATORE MOBILE CORAL	X	86	600,00 €
19	PISTONI	MOLA TOMMASI & BONETTI		87	
19	PISTONI	TORNIO BMP		88	900,00 €
19	PISTONI	SALDATRICE MOBILE SELCO	X	89	1.500,00 €
19	PISTONI	SALDATRICE MOBILE SIRSE	X	90	1.500,00 €
19	PISTONI	ASPIRATORE MOBILE BALDUCCI	X	91	900,00 €



19	PISTONI	MAGAZZINI VERTICALI N° 10 BERTELLO	X		92	45.000,00 €
19	PISTONI	MAGAZZINI VERTICALI N° 11 BERTELLO	X		93	45.000,00 €
19	COLLAUDO XL	COLLAUDO CENTRALINE XL			94	3.000,00 €
19	PISTONI	SOLLEVATORE TRASPORTCAR	X		95	18.000,00 €
19	MAGAZZINO TUBI	IMPIANTO ASPIRATORI A MURO	X		96	
19	PISTONI	CHILLER COLLAUDO PRESSIONE PISTONI			97	4.500,00 €
21	ALLUMINIO / 1	SEZIONATRICE			98	9.000,00 €
Totale impianti specifici e macchinari						742.800,00 €

8.2 Dettaglio, attrezzature macchine elettroniche ed arredi

n° stanza	quantità		Reception
0000	1	Banco reception a forma circolare	
	1	poltroncina in pelle	
	2	cassettiere	
	1	cassapanca	
	1	termometro x misurare la temperatura	
	2	poltroncine in pelle	
	1	tavolo in cristallo	
	1	divanetto in pelle	
	1	video pc collegato alle telecamere	
	4	vasi in pvc rossi	
Piano terreno - Civico 21			
sala esposizione			
0000	3	scrivanie in laminato	
	2	tavolini in pvc trasparente	
	8	sedie in pvc trasparente	
	25	poltroncine con leggio	
	1	poltrona rossa	
	1	mobile da esposizione in laminato bianco	
	7	cabine ascensori da esposizioni	
Piano primo - civico 21			
1001	1	scrivania in laminato	
	4	poltroncine in tessuto	
	1	appendiabiti	
1002	1	scrivania in laminato	
	9	poltroncine in tessuto	
	1	mobiletto in laminato grigio	
1003	Reception		
	1	tavolino in acciaio e vetro	
	3	poltrone in alcantara	
	1	vaso porta pianta	
1004	Sala riunioni		
	7	tavoli bianchi in formica	
	2	angolari in formica bianca	



	1	lavagna elettronica Huawei
	18	poltroncina in tessuto
	1	attaccapanni
	1	lavagna cartacea
	1	pc server con video e tastiera HP Elite Desk (PC 26)
	1	video proiettore
	3	cestini
1005	1	tavolo cristallo e acciaio mt. 3,00 x 1,00
	6	poltroncine in tessuto
	1	scrivania in legno noce con angolare dirigenziale con 2 cassettiere
	3	poltroncine in ecopelle
	1	poltroncina archistar in pvc
	1	tv 33 pollici Sony
	1	mobile con 3 vetrine in legno di noce e vetro
	1	mobiletto grigio
	1	lavagna cartacea
	1	cestino
	1	attaccapanni
1005/a	1	scrivania angolare in legno abete con gambe in metallo
	1	cassettiera
	3	armadi a 3 ante ciascuno
	3	mobili a cassettiera in legno
	1	mobile in laminato grigio
	2	mobili ripiani in laminato grigio
	1	lavagna cartacea
	1	tv 33 pollici Sony
	4	poltroncine in tessuto
	7	stampe
	1	orologio da parete
	1	attaccapanni
1006	1	scrivania in laminato con cassettiera
	3	poltroncine in ecopelle
	1	mobile basso a 4 ante in legno laminato
	1	mobile ad ante scorrevoli in legno laminato
	2	poltrone in alcantara
	1	angolare in legno
	1	fotocopiatrice HP 4650
	1	terminale video
	2	vasi ed un piatto in ceramica cinese
1006/b	1	scrivania piccola laminato grigio
	1	poltrona stile LeCorbusier con appoggiapiedi in pelle nera
	1	tavolino in laminato laccato nero con porta tv
	1	tv Sharp 28 pollici
	1	mobile in legno a libreria
	1	armadio a 2 ante in metallo



	1	cassettiera in metallo
	1	sedia in ecopelle
1006/a	1	scrivania dirigenziale in cristallo base acciaio
	1	cassettiera
	1	terminale HP con tastiera
	1	fotocopiatrice HP x 576 DW
	1	pc (pc 60) elite desk
	1	tavolo in cristallo diam. 90 cm. Con base in acciaio
	6	poltroncine in tessuto
	1	poltrona in pelle chiara
	1	poltrona in ecopelle
	1	mobile libreria in legno con ante e cassetti mt. 2,50x0,60 per H.2,50
	1	ventilatore elettrico
	1	termosifone in olio
	5	cassettiera di varia grandezza
	9	stampe
		varie foto, copie e vasi pubblicitari
	2	cestini porta ombrelli
	1	attaccapanni color oro
1007	1	scrivania in legno con appoggio in vetro a forma esagonale con angolare e cassetiera
	1	poltrona Cassina in legno e acciaio
	2	poltroncine Cassina in legno
	1	mobile in legno con vetrina
	1	tavolo ovale mt. 1,50x0,80 in cristallo satinato
	4	poltroncine in ecopelle
	1	mobile a vetrina a 2 ante
	1	attaccapanni
	1	stampante Canon piccola
	1	terminale HP con tastiera
	1	mobile basso ad ante scorrevoli in legno
1008	1	blocco cucina con 2 lavelli
	4	scalda vivande elettrici
	1	frigorifero mt. 3,50x0,60 H. 2,20 in laminato bianco
	1	macchina per il caffè Jura
	1	tavolo da cucina con 4 sedie legno e paglia
	1	sedia in tessuto
	1	mobiletto in legno laminato
	1
1009	1	tavolo sala riunione in legno mt. 3,00 x 1,20
	11	poltroncine in pelle
	1	lavagna Huawei elettronica
	1	mobiletto in legno
	1	tavolino rotondo in laminato
	1	orologio da tavolo
	1	armadietto in laminato con rotelle




	1	espositore in pvc trasparente
	1	cestino
1010	1	tavolo in laminato verde mt. 3,50 x 1,00
	9	poltroncine in ecopelle
	1	poltrona in tessuto
	1	mobiletto ad una anta
	1	lavagna elettronica Huawei
	1	cestino
	1	espositore pvc trasparente
1011	9	armadi in metallo grigio ad ante scorrevoli
	9	tavoli in laminato bianco
	2	tavoli angolari laminato bianco
	1	cassettiera
	1	mobile a vetrina
	2	attaccapanni
	1	pc 29 HP con video HP
	1	pc 45 HP con video HP
	1	pc 48 HP con video HP
	7	cassettiere
	1	fotocopiatrice MP2550 PRT09
	1	tritacarte Rexel
	1	cassettiera a 6 cassetti in legno
	1	armadio cassaforte
	9	poltroncine in tessuto
1012	1	armadio vetrina a 6 ante in vetro e legno
	1	attaccapanni
	1	scrivania in legno angolare
	2	mobili a 2 ante in laminato
	3	poltroncine in tessuto
	1	pc 27 HP
	2	cassettiere (corridoio 1 tavolo in legno - 1 fotocopiatrice MP 2555 - PRT24)
1016		scaffalature in metallo a 4 ripiani mt. 10x2x0,40
	1	armadio in metallo
	1	scala a 3 piani
2017	4	scrivanie in laminato color verde
	2	armadi in metallo grigio
	4	sedie in tessuto
	2	mobili bassi in legno ad ante scorrevoli
	27	video pc HP
	2	pc portatili
1013	1	scrivania in cristallo con base cristallo mt. 2x1
	6	poltroncine in tessuto
	1	scrivania in cristallo con base cristallo mt. 2x1



- 1 poltrona ergonomica
- 2 poltroncine in tessuto
- 1 armadio basso a 4 ante laminato
- 1 libreria Ikea
- 1 mobile basso a 3 cassetti e 2 ante in legno
- 2 cassettera
- 1 tritacarte Fellowes
- 1 pc HP (pc 37) con vide HP e tastiera

1014 zona relax

- 5 tavolini rotondi in legno
- 3 mobili bassi ad ante scorrevoli in legno nero
- 2 mobili a cassetto bassi in laminato
- 1 mobile a 2 ante e 3 ripiani in laminato
- 1 divano in tessuto a 3 posti
- 20 poltroncine in tessuto
- 1 tavolo bianco con 4 sedie bianche
- 2 cestini differenziati
- 1 tavolino Ikea
- 1 poltroncina in tessuto
- 1 lampada stelo
- 1 forno a microonde Whirlpool
- 1 mobile lavandino

1015

- 7 scrivanie in laminato grigio
- 2 scrivanie in laminato con base in legno e angolare
- 5 mobili bassi in legno / laminato / vetro di varie dimensioni
- 1 frigorifero 90 l.
- 5 cassettiere
- 2 attaccapanni
- 1 Pc 65
- 1 Pc 34
- 1 pc portatile HP
- 6 poltroncine in tessuto
- 39 PC e precisamente:
pc 81 - 12 - 56 - 7 - 84 - off 29 - of 28 - 22 - 7 - w55 - vs10 w58 - off23 - 30 - 32
off 35 - 24 - 6 - 12 - pc 36 - w 54 - v 57 - 2 non codificati - pc 58 - 57 - pc 5 - pc 18
pc 39 -pc 62 - pc 69 - pc 3 - pc 72 - pc 74 - pc 63 - pc 61
- 24 tastiere
- 4 stampanti Hp
- 1 stampante dc
- 1 stampante data max
- 2 attaccapanni



2018

- 2 armadi bassi a 2 ante in legno
- 2 cassettiere in legno
- 3 poltroncine in ecopelle
- 1 appendiabiti
- 1 armadio cassaforte



2019	16	scrivanie in laminato legno e metallo
	17	poltrone in tessuto
	3	armadiature in metallo ad ante scorrevoli
	5	armadi bassi ad ante scorrevoli
	1	frigorifero
	8	cassettiere
	12	terminali Hp
	7	PC e precisamente: w52 - pc 25 - pc 10 - pc 14 - pc 16 - pc 17 - pc 21
	5	cestini
	4	attaccapanni
2020	1	tavolo in cristallo stinato mt. 180 x 0,90
	6	poltroncine in tessuto
	4	scaffalature in metallo
	2	mobili bassi in laminato grigio
	1	attaccapanni
	1	cestino
	1	porta macchina del caffè
2021	10	tavolini in laminato grigio di cui 2 angolari
	8	poltroncine in tessuto
	4	pannelli in pvc trasparente
	2	mobiletti in laminato grigio
	2	PC e precisamente: 42 - WS 6
	9	cassettiere
	1	mobiletto a 2 ante
2022	1	scrivania in legno con angolare
	1	tavolino in cristallo fumè
	1	tavolino in laminato
	11	poltroncine
	1	forno a microonde
	2	cassettiere
2023		in affitto tutti gli arredi e pc non IGV
2024	1	scrivania dirigenza semicircolare in laminato ed ecopelle
	1	angolare in laminato con cassetiera
	1	tavolo rettangolare a cristallo satinato cm. 180 x 0,80
	8	poltroncine di varia tipologia
	1	mobiletto a 2 ante
	1	appendiabiti
	1	cestino
	1	armadio a 6 ante in legno e vetro fumè mt. 3 x 1,60 x 0,40
2025	2	scrivania laminato verde




		serie di sedie smontate / rotte
	1	fotocopiatrice Varto Print 110
	1	fotocopiatrice (PRT 03) MP 2555
	1	armadio in metallo
	1	armadio in metallo e vetro
	3	mobili in legno di varie misure
	1	plotter piegatrice non funzionante
	1	cassettiera
	1	mobile a bancone
	2	poltroncine in ecopelle
2026	10	scrivanie in laminato binco
	12	scrivanie in laminato legno / metallo
	16	poltroncine in tessuto
	14	cassettiere
	1	cassettiera in metallo
	1	pc 75 HP
	1	pc 76 HP
	1	appendiabiti
	4	tavolini di diverse dimensioni
	1	armadio basso in metallo
2027	20	scrivanie in laminato e legno
	4	scrivanie in laminato grigio
	8	poltroncine in tessuto
	1	PC 71
	1	WS1
	1	portatile N37
	1	W ST 01
	1	PC 50
	1	PC 73
	6	armadi in metallo
	3	appendiabiti
	4	cassettieri
2028		(ufficio Puricelli)
	1	scrivania in cristallo satinato ovale mt. 1,80 x 1
	1	scvivania in legno con angolare
	5	poltroncine in pelle
	1	attaccapanni
	3	mobiletti in legno a 3 e 2 ante
	1	terminale PC

Civico 19 - civico 21

Produzione - attrezzatura

scaffalatura per sostegno materiale metallico pesante:

mt. 100 lineari per il civico 19

mt. 80 lineari per il civico 21

mt. 130 lineari per il civico 20



- 5 al civico 19 carriponte su struttura metallica con marchio CE - motore portata 5 q.
- 4 transpallet manuali
- 35 tavoli da lavoro con ripiani e porta attrezzature e minuterie metalliche
- 50 circa cesti in metallo
- 50 circa carrelli porta lastre cristallo
- 60 tavoli forati 1 mt x 1 mt in ferro con ruote
- 2 scaffalature speciali porta bobine tubi
- 15 scaffalature porta utensili
- 2 nastri transporter
- 12 armadi in metallo contenenti utensili
- 50 mt. barriere grigliate colore giallo
- 1 carrello elevatore elettrico Still
- 1 carrello elevatore elettrico Sime
- 1 carrello elevatore MQ20 Hubeta elettrico

Civico 20

- 1 bancone in laminato mt. 8 x 1 x 0,80
- 2 scrivanie in laminato
- 3 sedie
- 1 pc con tastiera e video
- 25 scaffalature gialle porta tubi piastre con ruote
- 80 mt. scaffalature con altezza 6 mt. Porta materiale in ferro
- 50 contenitori in metallo grigliato
- 30 carrelli colore verde in metallo
- 4 carriponte su struttura metallica portata 5 q.
- 20 sedie
- 10 tavoli da lavoro con porta attrezzatura e minuteria metallica

Civico 18

- 200 mt. scaffalatura metallica magazzino materie prime con altezza 6 mt. A 3 ripiani

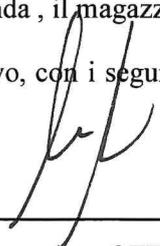
Civico 10 (immobile in leasing)

- 240 mt. scaffalatura metallica magazzino materie prime altezza 6 mq. A 3 piani

Ai fini commerciali e solo in ipotesi di continuità aziendale, si ritiene di attribuire ai beni sopra inventariati un valore pari ad € 50.000,00 detta stima è paragonabile all'importo che un aggiudicatario dovrebbe sostenere per smaltire alcuni beni ed imballare e trasportare presso altra sede, gli altri.

8.3 rimanenze di magazzino

si fa presente che a seguito di accordi tra la Procedura e l'attuale conduttore del ramo di azienda, il magazzino è rimasto in capo a IGTV Group, con possibilità per OTE Spa di prelevare pagando a prelievo, con i seguenti accordi:

PRODOTTI IGTV	Magazzino Nominale	%	Magazzino OTE
			



A - Prodotti finiti	0,00		0,00
C - Semilavorati di acquisto	1.364.684,96 €	50,00	682.342,48 €
D - Semilavorati di produzione	340.858,17 €	100,00	340.858,17 €
F - Materie prime	422.919,66 €	50,00	211.459,83 €
totale	2.128.490,03 €		1.234.660,48 €
prelievo in termini economici da parte di OTE Spa	919.350,00 €		642.833,00 €
totale	3.047.840,03 €		1.877.493,48 €

La tabella recepisce il valore di carico del magazzino pari ad € 3.047.840,03 al 31/1/2023 mentre in base agli accordi OTE Spa , acquista con una riduzione del 50% il valore dei semilavorati e delle materie prime, ovvero tutti quei prodotti che vengono realizzati in conto terzi, mentre per i semilavorati in produzione, facendo parte delle commesse attive, non sono soggetti a svalutazione commerciale.

E' indubbio che la vendita sul mercato di detto magazzino, subirebbe un deprezzamento notevole, in quanto particolarmente specifico per le attività produttive in essere, per le evidenze rappresentate il valore commerciale si può così stimare:

dettaglio voci	Magazzino Nominale	stima in ipotesi di cessione attraverso un'asta di beni mobili	coeff.
A - Prodotti finiti	0,00		
C - Semilavorati di acquisto	1.364.684,96 €	341.171,24 €	25,00%
D - Semilavorati di produzione	340.858,17 €	340.858,17 €	100,00%
F - Materie prime	422.919,66 €	63.437,95 €	15,00%
Totale	2.128.490,03 €	745.467,36 €	35,02%

8.4 riepilogo valutazione beni mobili

impianti e macchinari	742.800,00 €
attrezzature varie e minute ed arredi	50.000,00 €
giacenze a magazzino	745.467,36 €
totale beni mobili	1.538.267,36 €




9. Beni immateriali

9.1 Marchi e brevetti, segni distintivi e diritti di proprietà industriale

Marchio	n. di deposito	Data deposito	n. registrazione	Data registrazione	Paese	Status	Scadenza
DOMUS LIFT	MI1997C002003	7/3/97	788350	2/9/99	Italia	In vita	Marzo 2027
	4441481	17/05/05	4441481	10/04/06	UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Romania Internazionale: Albania, Armenia, Austria, Australia, Azerbajjan, Bosnia Erzegovina, Bulgaria, Bhutan, Benelux, Bielorussia, Svizzera, Cina, Cuba, Cipro, Rep.Ceca, Germania, Algeria, Egitto, Spagna, Francia, Croazia, Ungheria, Iran, Kenia, Kyrgyzstan, Corea del Nord, Corea del Sud, Kazakhstan, Liechtenstein, Liberia, Lesotho, Lettonia, Marocco, Monaco, Moldavia, Montenegro, Macedonia, Mongolia, Mozambico, Namibia, Polonia, Portogallo, Romania, Serbia, Russia, Sudan, Singapore Slovenia, Slovacchia, Sierra Leone, San Marino, Siria, Swaziland, Tajikistan, Ucraina, Uzbekistan, Vietnam Rep. Ceca: rifiuto totale di protezione Cina: rifiuto di protezione per la classe 07 Corea del Sud e Singapore: registrazione per la classe 07 Corea del nord: rifiuto di protezione per la classe 07 Australia: rifiuto totale di protezione	In vita	Maggio 2025
	861177	10/05/05	86177	10/05/05	Arabia Saudita	In vita	Agosto 2028
	142466	31/03/09	1269/64	24/07/11	Argentina	In vita	Gennaio 2030
	289912	06/03/09	2342353	21/01/10	Brasile	In vita	Ottobre 2031
	830053182	10/02/09	830053182	25/10/11	Canada	In vita	Novembre 2030
	1678726	28/05/14	TMAG921,36 2	26/11/15	Francia (ex Paoli)	In vita	Marzo 2033
	3216922	24/03/03	3216922	24/03/03	Guatemala	In vita	Settembre 2023
	2013-001495	19/2/13	191250	20/09/13	Cile	In vita	Febbraio 2030
	857332	11/03/09	876257	15/2/10	India	In vita	Febbraio 2029
	1781004	03/02/09	1781004	03/08/15	Israele	In vita	Febbraio 2029
	218930	01/02/09	218930	08/08/10	Kuwait	In vita	Aprile 2029
	102615	12/04/09	85929	12/04/09	Malesia	In vita	Marzo 2029
	900380	11/03/09	9003840	15/03/13	Messico	In vita	Gennaio 2023
	1340607	17/01/13	1368904	21/05/13	Repubblica Dominicana	In vita	Gennaio 2025
	2014-28435	03/10/14	218092	15/01/15	Sud Africa	In vita	Gennaio 2025
	20090/01766	02/02/09	20090/01766	08/03/21		In vita	Febbraio 2029

	725514	25/3/09	321338	01/09/10	Tailandia	In vita	Marzo 2029
	D00 2011 017071	02/05/11	IDM0003890 28	10/06/13	Indonesia	In vita	Maggio 2031
	85/501.805	22/12/11	4224641	16/10/12	Stati Uniti d'America	In vita	Ottobre 2032
	TN E 2012 01445	07/08/12	TN 3 2012 01445	24/07/13	Tunisia	In vita	Agosto 2032
	3835-2013	28/02/13	P338932	09/04/14	Venezuela	In vita	Aprile 2029
	402056	13/05/09	402056	13/07/11	Uruguay	In vita	Luglio 2031
	127370	24/03/09	154336	02/10/11	Emirati Arabi Uniti	In vita	Marzo 2029
SUPERDOMUS	MI2001C009441	17/09/01	977372	04/10/05	Italia	In vita	Settembre 2031
	8359201	12/06/09	8359201	10/2/10	UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Russia, Romania	In vita	Giugno 2029
	1010391	15/06/09	1010391	15/06/09	Internazionale: Austria, Svizzera, Serbia, Russia, Ucraina Australia: rifiuto totale di protezione	In vita	Giugno 2029
IDROFIT	2014-28785	07/10/14	218094	15/1/15	Repubblica Dominicana	In vita	Gennaio 2025
CABIFIT	MI2000C007212	20/6/00	915281	28/10/03	Italia	In vita	Giugno 2030
DOMUSTAIR	MI2003C008835	11/9/03	1047729	15/5/07	Italia	In vita	Settembre 2023
DOMUSPLAT	MI2003C005270	23/5/03	1039621	19/02/07	Italia	In vita	Maggio 2023
DOMUSDOOR	MI2003C005269	23/5/03	1039620	19/02/07	Italia	In vita	Maggio 2023
	MI2003C005268	23/5/03	1039619	19/02/07	Italia	In vita	Maggio 2023
IGV Ing. G. Volpe	MI2007C012725	12/12/07	1281714	10/5/10	Italia	In vita	Dicembre 2027
	6598015	26/12/07	6598015	30/10/08	UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Romania	In vita	Dicembre 2027
	70792	8/5/2015	51949	20/04/16	Kazakistan	In vita	Maggio 2025
	86/610.865	27/4/15	5043695	20/9/16	Stati Uniti D'America	In vita	Settembre 2026
	2022596-7-8-9	14/9/10	2022596-7-8-9	14/9/10	India	In vita	Settembre 2030
SUPERDOMUSLIFT	9048547	22/4/10	9048547	22/11/17	UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Romania	In vita	Aprile 2030
IGVDOMUS	11947821	25/12/12	11947821	14/2/15	Cina	In vita	Febbraio 2025
IGVLIFT	11947822	25/12/12	11947822	14/2/15	Cina	In vita	Febbraio 2025
DOMUSITALY	MI2015C000463	21/1/15	1657112	24/11/15	Italia	In vita	Gennaio 2025
EAGLE	11617024	01/03/13	11617024	03/07/13	UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia,	In vita	Marzo 2033

						Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Romania			
						UK:			
						Italia			Febbraio 2033 Giugno 2026
DOMUS LIFT ART	30201600006314 0	20/6/16	30201600006 3140	11/10/17					
LIMITED EDITION	15570071	22/6/16	15570071	28/10/16		UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Romania			Giugno 2026
DOMUS CHAIR	30201600006451 9	22/6/16	30201600006 4519	13/7/17		Italia			Giugno 2026
	15571201	23/6/16	15571201	28/10/16		UE: Austria, Belgio, Danimarca, Grecia, Gran Bretagna, Irlanda, Lussemburgo, Olanda, Spagna, Svezia, Finlandia, Portogallo, Francia, Germania, Italia, Cipro, Estonia, Lettonia, Lituania, Malta, Polonia, Rep.Ceca, Slovacchia, Slovenia, Ungheria, Bulgaria, Romania			Giugno 2026

9.2 BREVETTI

Titolo	Data deposito e n.	Data rilascio e n.	Paesi	durata
System for moving on single rail the telescopic doors of an elevator cabin and the floor doors	Estensione all'estero domanda di brevetto PCT/IT2009/000590-09812446.4 del 29/12/2009	Brevetto europeo n.EP 2485976 B1 (05/06/2013)	EPO (europeo), validazione in Italia (n. 25453 BE/2013 del 08/07/2013)	20 anni dalla data del deposito termine del brevetto 29/12/2029
Device for creating spaces in an elevator pit and overhead for the execution of maintenance work in conditions of safety	Etensione all'estero domanda di brevetto PCT/IT2009/000589-09807559.1 del 29/12/2009	Brevetto europeo n. EP2488435 B1 (05/06/2013)	EPO (europeo) validazione in Italia 25454 BE/2013 del 08/07/2013	20 anni dalla data del deposito termine del brevetto: 29/12/2029
Depositato a nome Donzelli SRL				
Vano corsa di un ascensore comprendente almeno un pannello di tamponatura curvo in policarbonato	5/9/13 n. MI2013A001451	Brevetto nazionale n. 1420789	Italia	20 anni dalla data del deposito termine del brevetto 05/09/2033
Disegno o modello comunitario	Depositato e registrato 11/07/13 – n. 002272740			Rinnovato anno 2018 (giugno)





Firmato Da: Mutti Luca Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 1138af5cd9cfd30ba26537b843ab1fc

[A large, faint, handwritten signature or scribble is visible across the center of the page.]

9.4 Stima beni immateriali

La stima di detti beni è configurabile con la capacità dell'azienda di produrre reddito, in tale ambito è necessario determinare un ritorno economico dall'utilizzo di detti beni.

Nell'ambito dell'approfondimento del marchio lo stesso si prefigura come *“segno che consente all'azienda di distinguere i propri prodotti/servizi da quelli di aziende competitor. La registrazione del marchio è utile, dunque, sia per la tutela del marchio in sé, come autonomo bene immateriale, sia soprattutto per evitare che possa essere impiegato da terzi e quindi perdere il suo carattere distintivo”*

Il valore economico del marchio è direttamente collegato alla propria capacità di contribuire ne produrre un reddito economico .

Il brevetto invece è un titolo in forza del quale si conferisce al titolare un monopolio temporaneo di sfruttamento di un trovato, per un periodo di tempo limitato, consistente nel diritto esclusivo di realizzarlo, disporne e farne un uso commerciale, vietando tali attività ad altri soggetti non autorizzati. Un brevetto non attribuisce al titolare un'autorizzazione al libero uso dell'invenzione coperta dal brevetto, ma solo il diritto di escludere altri soggetti dall'utilizzo della stessa.

Il dettaglio dei brevetti sopraindicati e registrati, evidenzia che la maggior parte è stata regolarmente rinnovata, trattandosi di un bene immateriale, senza il quale l'azienda non può produrre beni di propria invenzione, studio. Di conseguenza il valore economico di marchi e brevetti, in ambito di produzione di ascensori, montacarichi e vani scale, è esclusivamente legato alla propria capacità di produrre reddito. Stando al fatturato espresso dalla gestione, si può con ragionevole certezza quantificare nella misura di € 600.000,00 il valore di marchi, brevetti e di tutto l'archivio cartaceo, software, di modelli ed altro di proprietà dell'azienda.

La presente stima ricomprende anche il valore dei software, di tutto l'archivio cartaceo e digitale presente nell'azienda IGTV.

10 Conclusioni

Il valore commerciale dei beni immobili in comune di Vignate Via Giuseppe di Vittorio, civici n. 18-19-20 e 21 (terreni edificabili e fabbricati industriali con aree di pertinenza), come da offerta OTE spa, è da ritenersi congruo per l'importo di € 2.500.000,00, tale somma ricomprende gli oneri di regolarizzazione edilizia e commerciale necessari per la definitiva stipula dell'atto di vendita, una volta che i beni verranno aggiudicati, il dettaglio delle attività ed i costi professionali sono indicati nella perizia di stima immobiliare agli atti della procedura a firma del sottoscritto, oltre ai rischi di bonifica ambientale, trattandosi di siti produttivi.



Il valore dei beni mobili e dei beni immateriali è di complessivi € 2.138.267, per le rimanenze di magazzino, le risultanze economiche dovranno essere recepite ed aggiornate alla data di aggiudicazione, stante gli accordi con OTE Spa.

I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia

Milano,

marzo 21 marzo 2023


Il Perito
MUTTI
Geom. Luca Mutti
N. 8242
COLLEGIUM GEOMETRI DELLA PROVINCIA
- MILANO -

