

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

Liquidazione Giudiziale Passavant Impianti S.P.A

N° Gen. Rep. 78/2023

Giudice Delegato:
Dott. Sergio Rossetti

Curatore Fallimentare:
Dott.ssa Tiziana Gibillini

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto unico
Capannone con aree di pertinenza
Novate Milanese – Via Damiano Chiesa n.80



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it



1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	25
3.1 Gravami ed oneri	25
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	27
4.1 Stato di possesso e disponibilità	29
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	29
6. URBANISTICA	44
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	44
7. EDILIZIA.....	45
7.1 Titoli Edilizi.....	45
7.2 Conformità Edilizia	46
8. CONSISTENZA	47
8.1 Modalità di calcolo delle consistenze	47
9. VALUTAZIONE A CORPO.....	49
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	49
9.3 Valutazione	50
Allegati	52



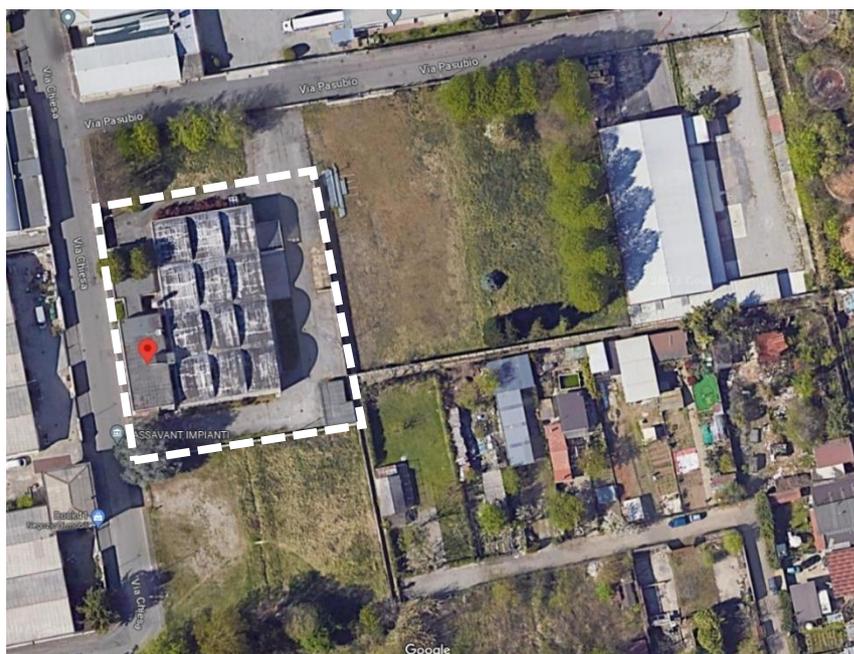
PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Sergio Rossetti, in data 29/03/2023 il curatore Dott.ssa Tiziana Gibillini, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale Passavant Impianti S.p.A., con sede in Milano Viale Regina Giovanna n.10, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG.78/2023.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Novate Milanese (MI) in via Damiano Chiesa n. 80 ed è costituito da un capannone con aree esterne di pertinenza.



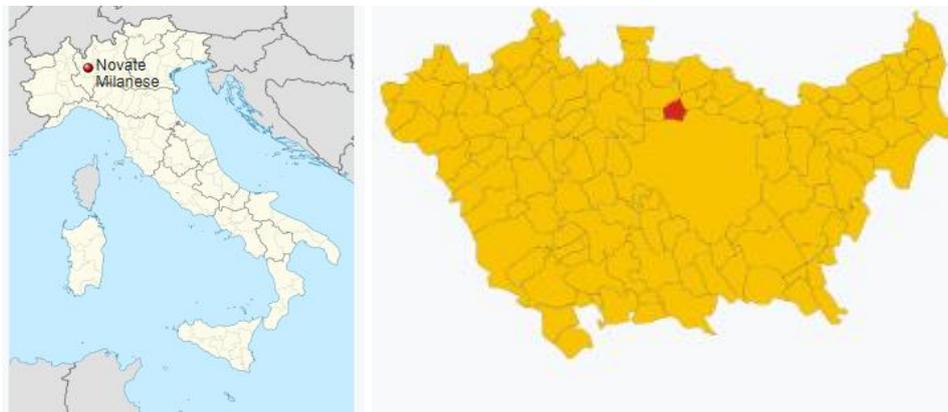
Stralcio immagine da Google Maps

Si segnala che, due particelle destinate a sede stradale, risultano ancora intestate nella banca dati del catasto alla soc. Passavant Impianti S.p.A., ma sono state cedute al Comune di Novate Milanese con atto del 15/12/2022.



1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Novate Milanese, ospita circa 20.000 abitanti, fa parte della città metropolitana di Milano, in Lombardia e confina con Baranzate, Bollate, Cormano e Milano dalla quale dista circa 8 km.



Localizzazione del Comune di Novate Milanese sul territorio nazionale e all'interno della città Metropolitana di Milano

Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale: il territorio comunale è attraversato nella parte meridionale dall'Autostrada A4 Torino - Trieste, tuttavia l'uscita più vicina è quella di Cormano. Nella parte nord il comune confina con la strada provinciale 46 Rho - Monza e dall'Autostrada A52 (tangenziale Nord di Milano) lungo le quali si trovano due svicoli Novate Milanese e Bollate - Novate.

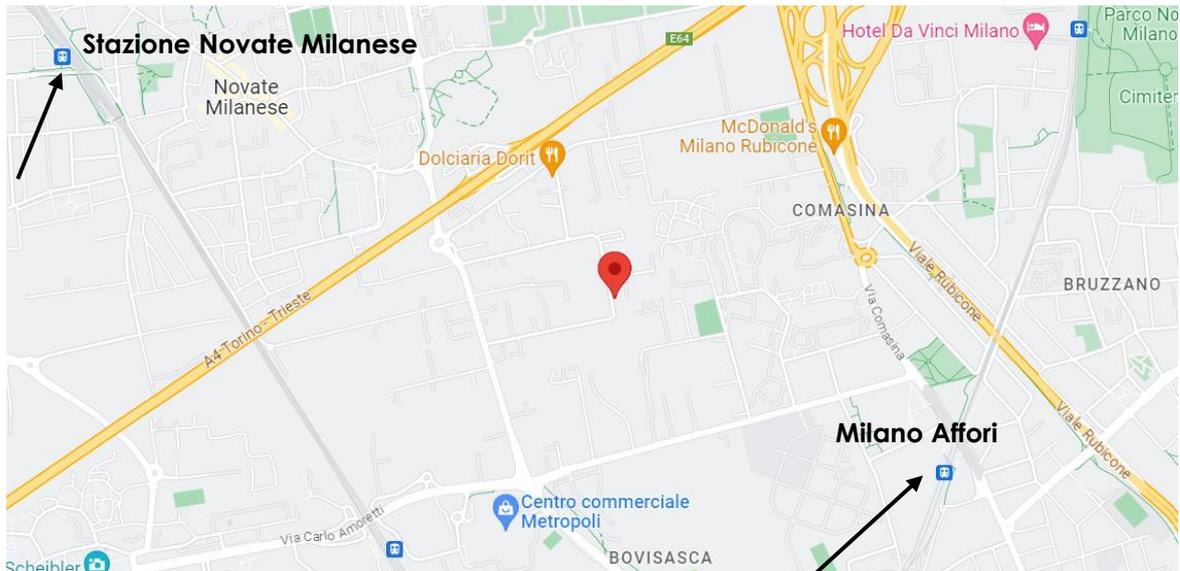
Aeroporti: l'aeroporto più vicino è quello di Milano Linate e si trova a circa 26 km, quello di Milano Malpensa dista 45 Km e quello di Bergamo Orio al Serio dista circa 50 km.



Rete ferroviaria: la stazione ferroviaria di Novate Milanese è servita da tre linee del servizio ferroviario suburbano di Milano (S1, S3 ed S13 a fine lavori) gestito da Trenord, e dista circa 4 km dall'immobile oggetto di valutazione.

A circa la stessa distanza si trova la stazione della metropolitana milanese di Affori.

Trasporti pubblici: Alcune linee di autobus, gestite ATM e da NET, collegano Novate ai comuni e ai quartieri limitrofi.



1.3 Descrizione del territorio circostante

L'area nella quale è posto il fabbricato oggetto di stima, si trova a circa 8 km dal centro di Milano ed è caratterizzata da un territorio pianeggiante per lo più urbanizzato.

Il comune di Novate Milanese insieme al comune limitrofo di Cormano si trovano all'interno del Parco della Balossa; un parco locale sito nella parte centrale della fascia settentrionale di Milano, in un contesto densamente urbanizzato.



Il bene oggetto di stima si trova nella parte sud est del territorio comunale, in una zona prevalentemente industriale, ma vicina alla zona di recente espansione residenziale della Comasina.



Nell'area circostante all'immobile oggetto di stima si trovano attività commerciali, supermercati, ristoranti, bar e centri sportivi; oltre ad attività di servizio al cittadino quali uffici postali o sportelli bancari.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Novate Milanese in data 25/05/2023;
- Sopralluogo in data 25/05/2023;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Trascrizione del fallimento	Non disponibile
Relazione notarile ventennale	Non disponibile
Atto di acquisto rep. n. 27224, racc. n. 4262	Del 18/06/1959 – Allegato 1.1
Atto di acquisto rep. n. 30891, racc. n. 4782	Del 18/10/1960 – Allegato 1.2
Atto di acquisto rep. n. 34871 racc. n. 5418	Del 15/01/1962 – Allegato 1.3
Atto di deposito documento rep. 107767/3765	Del 10/05/1963 – Allegato 1.4
Atto di acquisto rep. 16959/2566	Del 20/12/1983 – Allegato 1.5
Atto di vendita rep. 41882/22151	Del 03/09/2022 – Allegato 1.6
Atto di vendita rep. 15465/13771	Del 15/09/2022 – Allegato 1.7
Atto di vendita rep. 15765/14025	Del 20/10/2022 – Allegato 1.8
Atto di acquisizione aree al Demanio Comunale	Del 15/12/2022 – Allegato 1.9



Atto di permuta rep. 10717/2044	Del 20/10/1960 – Allegato 2.1
Convenzione	Del 16/12/1961 – Allegato 2.2
Ispezione ipotecaria con codice fiscale Passavant	Del 11/08/2023 – Allegato 3.1
Ispezione ipotecaria sulle particelle 45/46, 159 e 161	Del 11/08/2023 – Allegati da 3.2 a 3.4
Visura storica per soggetto	Del 29/03/2023 – Allegato 4.1
Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 45	Del 02/05/2023 – Allegato 4.2
Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 46	Del 02/05/2023 – Allegato 4.3
Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 159	Del 02/05/2023 – Allegato 4.4
Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 161	Del 02/05/2023 – Allegato 4.5
Visura storica per immobile C.F. Fg. 20 P. 45/46 S.701	Del 02/05/2023 – Allegato 4.6
Visura storica per immobile C.F. Fg. 20 Part. 45/46 soppressa	Del 02/05/2023 – Allegato 4.7
Estratto di mappa Foglio 20 Particella 45	Del 29/03/2023 – Allegato 5.1
Estratto di mappa Foglio 20 Particella 159	Del 29/03/2023 – Allegato 5.2
Estratto di mappa Foglio 20 Particella 161	Del 29/03/2023 – Allegato 5.3
Scheda catastale Fg. 20 Part. 45/46 Sub. 701	Del 27/12/2022 – Allegato 6
Relazione tecnica	Del 10/04/2018 – Allegato 7
Certificato di destinazione urbanistica	Del 22/05/2023 – Allegato 8
Titoli edilizi	Allegato 9 Vedi punto 7.1
Certificazione/o dichiarazione di conformità impianti	Non disponibile
Certificato Prevenzione Incendi (CPI)	Non disponibile
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

Precedenti proprietari

La proprietà dei beni oggetto di stima è pervenuta tramite i seguenti atti:

2.1.1 Atto acquisto terreno del 18/06/1959, rep. n. 27224, racc. n. 4262

Con atto del 18/06/1959, rep. 27224/4262, in atti del notaio dott. Giovanni Scamarone in Milano, il [REDACTED] vende alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] quanto segue:

“*appezzamento di terreno* situato in Novate Milanese a parte del mappale 449 del catastato rustico e precisamente la porzione che in forza del tipo di frazionamento mod. 8 n. 25424 mod. 12 n. 31, ...ed approvato dall'U.T.E. di Milano andrà a distinguersi in catasto rustico di Novate Milanese come segue:

Mapp. 449 sub. b di eff. 0.19.00, red. dom. £ 118,75 – red. ag. £ 60,80.

Coerenze est proprietà [REDACTED] dagli altri lati residua proprietà del venditore.



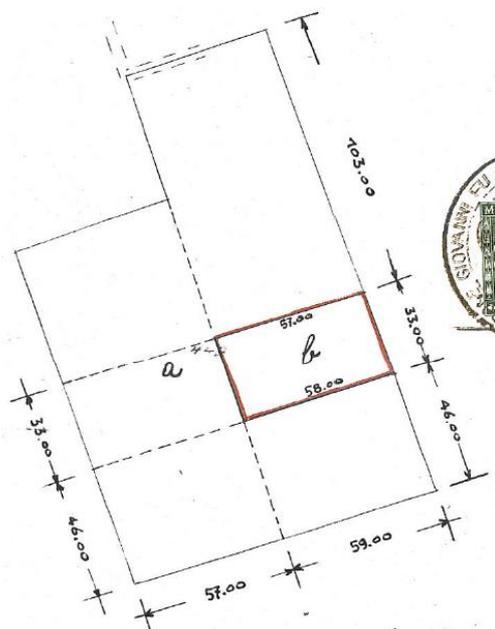
L'appezzamento di terreno sopravvenuto è quello che figura conterminato in rosso nel tipo planimetrico che approvato dai componenti e dagli stessi firmato con me notaio si allega al presente atto sotto la lettera B-

...

5) Il venditore presta la garanzia di evizione a norma di legge, dichiarando e garantendo che l'appezzamento qui venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà facente parte del mappale 449 pervenutogli per acquisto dai [REDACTED] con istromento 29/12/1950 n. 12535 di rep. Dr. Cattaneo trascritto il 26/01/1951 n. 2501/2159 a favore di esso venditore indicato in detto atto e trascrizione con la paternità [REDACTED]

...

Garantisce inoltre la libertà del terreno stesso, da pesi, ipoteche, oneri reali e trascrizioni pregiudizievoli ... **ad eccezione per quanto si riferisce ai vincoli ed obblighi imposti dal Comune di Novate Milanese a carico del terreno sopra acquistato per la sistemazione stradale ed edilizia della zona** e di cui la società acquirente si dichiara completamente edotta."



Stralcio allegato "B" atto del 18/06/1959



Estratto mappa particella 45

Allegato 1.1 - Atto del 18/06/1959, rep. n. 27224/4262

Si segnala che con l'atto di cui sopra veniva acquisita una porzione dell'area della particella 45 e la particella 46, oggetto di stima.

2.1.2 Atto acquisto terreno del 18/10/1960, rep. n. 30891, racc. n. 4782

Con atto del 18/10/1960, rep. n. 30891/4782, in atti del dott. Giovanni Scamarone notaio in Milano, il [REDACTED] vende alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] quanto segue:

"appezzamento di terreno situato in Novate Milanese a parte del mappale 449a catastato rustico e precisamente la porzione che in forza del tipo di frazionamento



mod. 8 n. 7295 mod. 12 n. 11, ... e approvato dall'U.T.E. di Milano il 07/10/1960 andrà a distinguersi in catasto rustico di Novate Milanese come segue:

Mapp. 449 sub. c di eff. 0.28.30, red. dom. £ 176,88–red. ag. £ 90,56.

Coerenze: est. Proprietà [redacted] sud, mappale 449 b di proprietà della società acquirente; dagli altri lati residua proprietà del venditore.

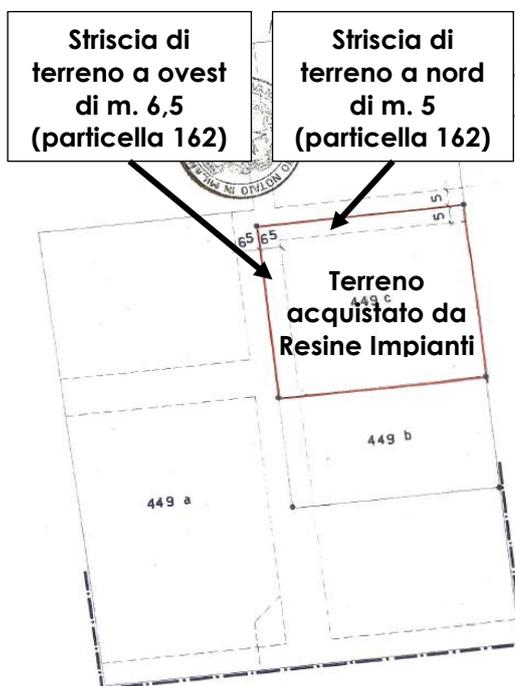
L'appezzamento di terreno sopravvenuto è quello che figura conterminato in rosso nel tipo planimetrico che approvato dai comparanti e dagli stessi firmato con me notaio si allega al presente atto sotto la lettera B-

...

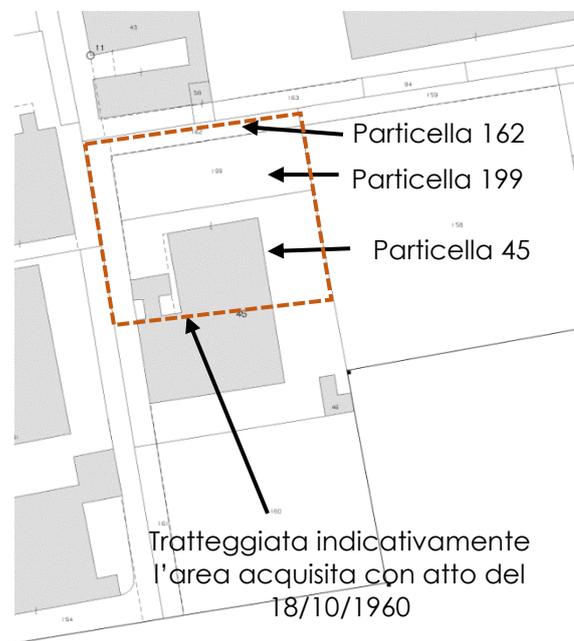
5) Il venditore presta la garanzia di evizione a sensi di legge, dichiarando e garantendo che l'appezzamento qui venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà facente parte del mappale 449 pervenutogli per acquisto dai signori [redacted] con istromento 29/12/1950 n. 12535 di rep. Dr. Cattaneo trascritto il 26/01/1951 n. 2501/2159 a favore di esso venditore indicato in detto atto e trascrizione con la paternità [redacted]

...

6) Patti speciale: lungo il confine nord deve essere abbandonata da parte della società [redacted] una striscia di terreno di metri 5 in larghezza da adibirsi ad uso di nuova strada in lottizzazione e parimenti una striscia di metri 5 deve essere abbandonata dal [redacted] o suoi aventi causa in modo di mettere a disposizione una striscia di terreno di m. 10 di larghezza per detta nuova strada. In confine ovest, la [redacted] deve abbandonare una striscia di m. 6,50 di larghezza per essere destinata al prolungamento dell'attuale nuova strada di piano regolatore e correlativamente il [redacted] o suoi aventi causa deve mettere a disposizione una striscia di terreno di metri 6,50 di larghezza per tutta la lunghezza del terreno venduto per il prolungamento della nuova strada che ora è aperta fino all'inizio del confine ovest attuale della [redacted]



Stralcio allegato "B" atto del 18/10/1960



Estratto mappa particella 45

Allegato 1.2 - Atto del 18/10/1960, rep. n. 30891, racc. n. 4782



Si segnala che i terreni acquisiti con gli atti del 18/06/1959 e 18/10/1960, a seguito di frazionamenti e/o variazioni catastali, hanno assunto nuovi identificativi catastali: particelle 45, 46, 199 e 162, di cui:

- Le particelle 45 e 46 sono oggetto di stima;
- La particella 199 è stata venduta dalla Soc. Passavant Impianti s.p.a. a terzi con atto del 15/09/2022 rep. n. 15465 – vedi punto 2.1.10.
- La particella 162, destinata a sede stradale, risulta acquisita dal comune di Novate Milanese con atto del 15/12/2022 – vedi punto 2.1.12.

Allegato 1.7 – atto di vendita del 15/09/2022 rep. 15465

Allegato 1.9 – atto del 15/12/2022 aree acquisite dal Demanio Comunale

2.1.3 Atto di compravendita del 15/01/1962 rep. n. 34871 racc. n. 5418

Con atto del 15/01/1962, rep. n. 34871/5418 in atti del notaio dott. Giovanni Scamarone in Milano, i [REDACTED]

[REDACTED] vendevano alla soc.

[REDACTED] con sede in [REDACTED] quanto segue:

“appezzamento di terreno situato in Novate Milanese di mq. 5.000 a parte del mapp. 566 sub. a dal catasto terreni di detto Comune e precisamente la porzione che in forza del tipo di frazionamento mod. 8 n. 15986 mod. 12 n. 15 approvato dall'Ufficio Tecnico ... andrà a distinguersi in catasto terreni di Novate Milanese come segue:

mapp. 566 sub. d di ettari 0.50.00 ...

Coerenze: a nord nuova strada di Piano Regolatore a est residua proprietà dei venditori al mapp. 566 sub. a; a sud canale secondario Villorosi; a ovest proprietà della società compratrice.

...

*4) Tanto la proprietà quanto il possesso e godimento dell'appezzamento di terreno qui venduto, si trasferiscono nella società compratrice con oggi cosicché da oggi in avanti **saranno a suo rispettivo favore e carico i frutti e gli oneri relativi ad eccezione di quelli assunti dai venditori con il Comune di Novate Milanese nella convenzione registrata a Milano (atti privati) il 5/1/1962 al n. 56601 col n. 1055 e riguardanti la sistemazione nella nuova strada** di Piano Regolatore in coerenza di nord.*

5) ...

I venditori dichiarano che il terreno venduto è stato convenzionato come terreno ad uso industriale agli effetti del piano regolatore del Comune di Novate Milanese e dichiarano inoltre che è stato pure convenzionato nel piano regolatore predetto l'apertura della nuova strada di ml. 10 di larghezza fino all'attuale muro di cinta del [REDACTED]

6) Patti speciali

L'acquirente si obbliga anche per i suoi aventi causa di destinare sul lato nord dell'appezzamento acquistato una striscia di terreno largo m. 5 come sede stradale a continuazione di quella esistente e uguale obbligo incombe alla parte



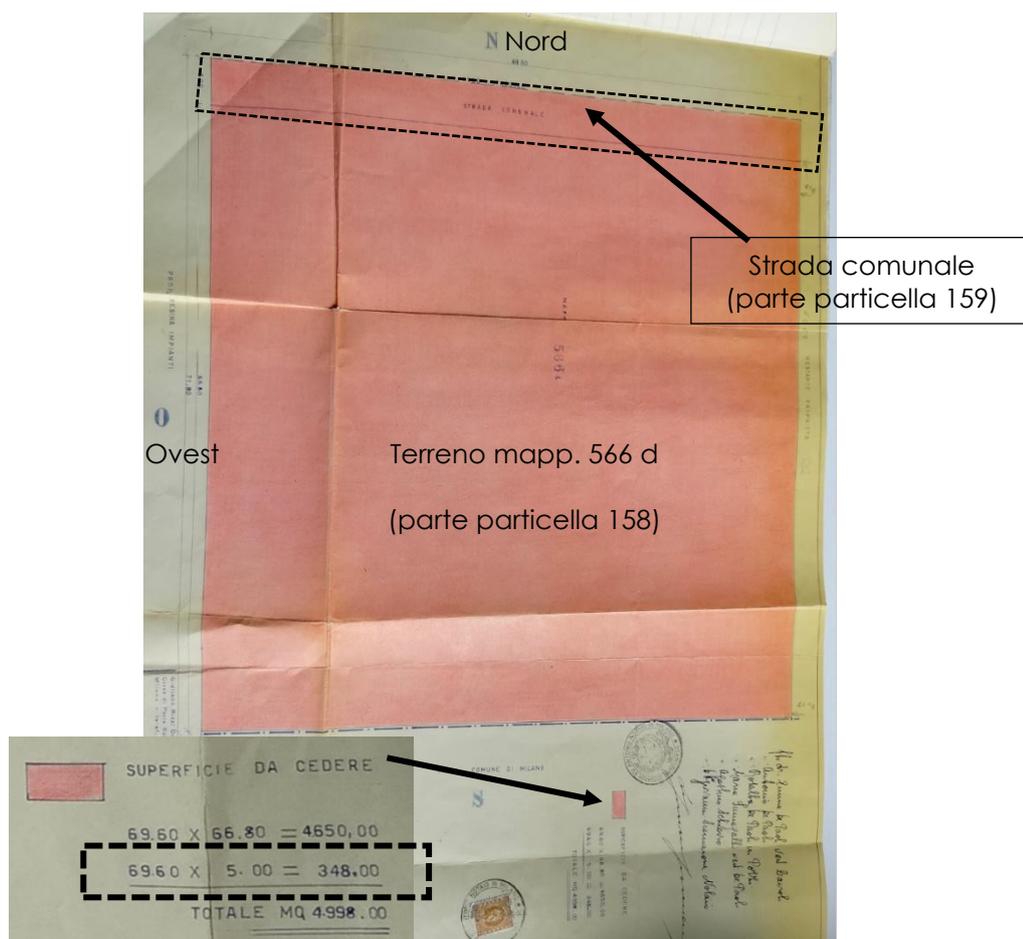
venditrice e suoi aventi causa per una uguale striscia del terreno prospiciente in modo di formare una strada larga m. 10.

I venditori si obbligano inoltre per sé e loro aventi causa a destinare a sede stradale una striscia di m. 10 a nuova strada di piano regolatore per tutta l'estensione del terreno attualmente di esse venditori fino al confine con la proprietà del cosiddetto [redacted] Striscia che di fatto è già stata sistemata a sede stradale della larghezza di m. 10 in continuazione di quella esistente. Su detta strada avranno diritto di passo ambo le parti contraenti loro successori ed aventi dato ivi compresi quelli dei lotti precedentemente venduti.

...”

Si segnala che la striscia di strada a seguito di frazionamento del 16/03/2020, per variazioni e/o soppressioni di particelle catastali, è identificata con il n.159, con una superficie catastale di mq. 336, di poco inferiore rispetto a quanto riportato nello stralcio del disegno allegato all'atto. Successivamente, l'area è stata acquisita dal Demanio Comunale con atto del 15/12/2022, vedi punto 2.1.12.

Per quanto riguarda la porzione di terreno identificata con la particella 158 è stata venduta successivamente con atto del 09/03/2022, vedi punto 2.1.9.



Stralcio allegato atto del 15/01/1962 rep. n. 34871/5418



Allegato 1.3 - Atto del 15/01/1962 rep. n. 34871/5418

Allegato 4.4 – Visura storica per immobile particella 159

Allegato 1.9 – atto del 15/12/2022 aree acquisite dal Demanio Comunale

Allegato 1.6 – Atto del 03/09/2022 rep. 41882/22151

2.1.4 Atto di deposito documento del 10/05/1963 rep. 107767/3765

Con l'atto del 10/05/1963, avanti il notaio dott. Pietro Menchini di Milano, i signori [REDACTED] chiedevano al notaio il deposito della scrittura privata dallo stesso autenticata al n. 107.766 del repertorio, con la quale:

"il signor [REDACTED] ha fatto vendita, al sig. [REDACTED] di un appezzamento di terreno in Novate Milanese al mappale 449 sub. A di ett. 0.29.40.

...

*Detta scrittura viene allegata a questo atto sotto la lettera A
Allegata A al n. 107.767/3765 di rep. Vendita terreno*

...

*Il sig. [REDACTED] cede e vende, con l'immediato trasferimento della piena e libera proprietà ..., al sig. [REDACTED] che accetta ed acquista
nominativamente*

un appezzamento di terreno sito in Comune di Novate Milanese da distinguersi nel catasto terreni di detto Comune (in forza di frazionamento mod. 8 n. 32081, mod. 12 n. 26 (approvato dall'U.T.E. di Milano il 12/4/1962) allegato al rogito notaio dr. Cassina 26/4/1962 n. 56100 ep.) come segue:

Mapp. n.449 sub. A di ett. 0.29.40 R.D.L. 183,75 a misura particolare di mq. 2.786,73 e al netto da strade di mq. 2.159,46.

Confini: ad est proprietà al mappale 118 del Comune di Milano; a sud proprietà al mappale 125 del Comune di Milano a mezzo strada denominata Damiano Chiesa; larga metri sei; ad ovest proprietà Alfieri a mezzo strada di metà larga metri-tredici; a nord proprietà Resine Impianti.

Accesso e scarico: dalle strade di coerenza di sud ed ovest.

Il terreno in contratto corrisponde alla superficie tinteggiata in verde nella planimetria che sottoscritta dalle parti si allega a questo atto sotto la lettera A. ...

Patti speciali

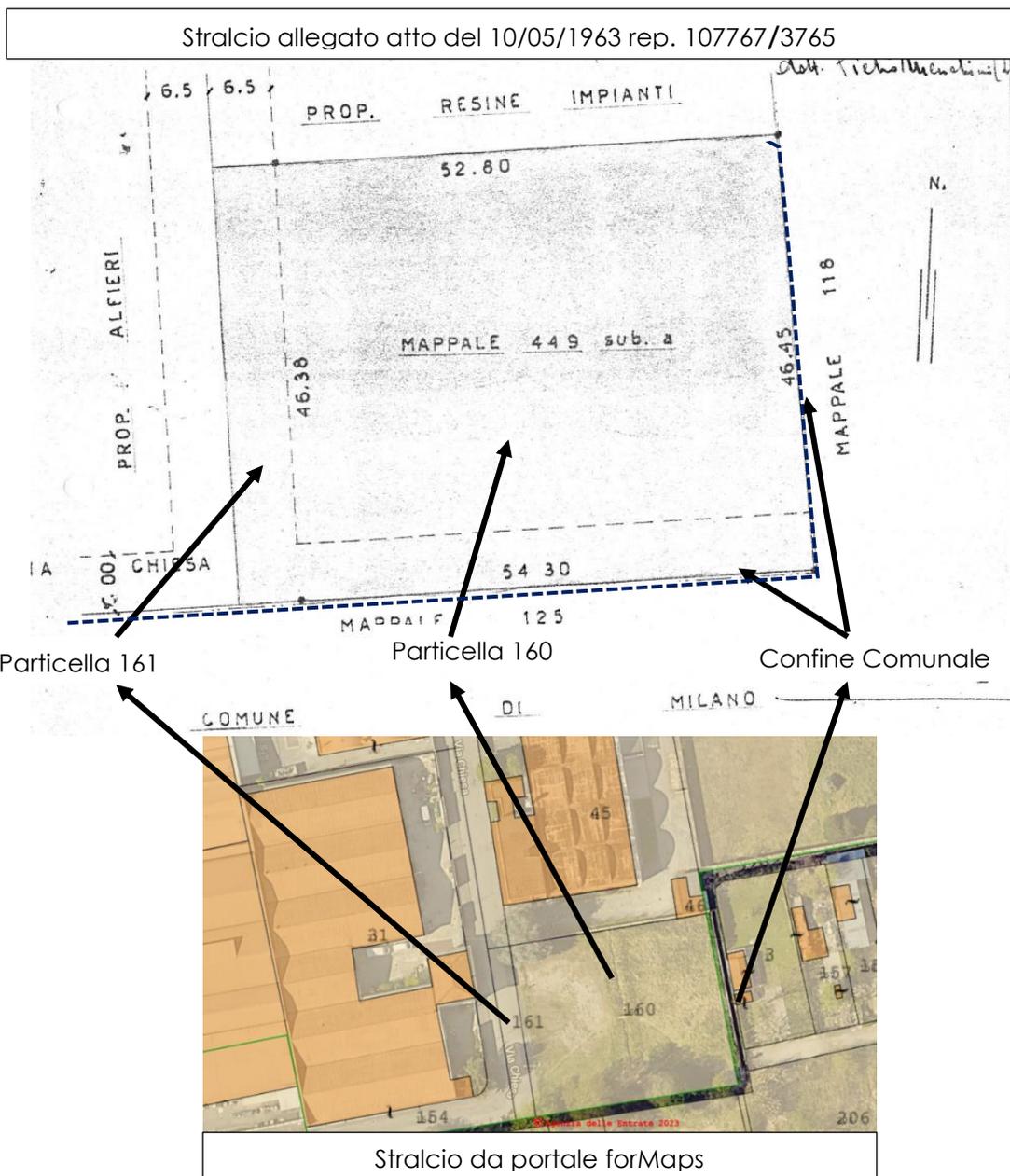
- 1) *Il compratore si obbliga a lasciare immediatamente lungo tutto il confine di mezzodì del terreno in contratto, una striscia di terreno della costante larghezza di m. 6, destinata alla formazione di una strada privata larga metri sei.
Tale strada già formata, è oggi denominata Via Damiano Chiesa.*
- 2) ***Il compratore si obbliga a lasciare immediatamente lungo tutto il confine di ponente del terreno in contratto, una striscia di terreno della costante larghezza di metri sei e centimetri cinquanta (m.6,50) che unita ad altra striscia di uguale larghezza già lasciata dalla proprietà fronteggiante, è destinata alla formazione di una strada privata larga in tutto metri tredici.***
- 3) *Le suddette strade risultano a tutt'oggi regolarmente eseguite e provviste di massiciata normale macadam. L'ordinaria manutenzione delle massicciate stesse sarà effettuata a cura e spese di tutte le proprietà fronteggianti, in proporzione alla lunghezza delle rispettive fronti.*
- 4) *Le strade di cui sopra sono considerate come pubbliche ad ogni effetto dei diritti che su di sé possano essere esercitati tanto dalla proprietà venditrice e da chi per essa, quanto dal compratore o da chi per esso e si convengono destinate a pubblico transito fino a raggiungere la Via Bovisasca.*



5) Il compratore si dichiara completamente edotto dei vincoli ed obblighi imposti dal Comune di Novate Milanese a carico del terreno sopra acquistato circa la sistemazione stradale ed edilizia della zona.

Patti Comuni

1) ...Il venditore dichiara la piena proprietà e la libera disponibilità del terreno venduto, a lui pervenuto per acquisto fattone con atto notaio dr. Antonio Cattaneo 29/12/1950 n- 12535 rep. Trascritto a suo favore alla Conservatoria dei registri immobiliari di Milano il 26/01/1951 n. 2501 - 2159 e lo **garantisco libero da vincoli, pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni ipotecarie pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di piano regolatore e come sopra imposti dal Comune di Milano. ...**"



Stralcio allegato all'atto del 10/05/1963 rep. 107767/3765



Allegato 1.4 - Atto di deposito documento del 10/05/1963 rep. 107767/3765

2.1.5 20/04/1966 Cambio denominazione sociale

Da visure storiche per immobile e atti di vendita risulta che, **con verbale di assemblea del 20/04/1966 n.47339/7073** di repertorio a rogito del Notaio Giovanni Scamarone di Milano, ivi registrato il 23/04/1966 al n. 7013 e trascritto a Milano 3 in data 17/05/1966 ai nn. 28075/20706, **la società** [REDACTED] **ha modificato la denominazione sociale in** [REDACTED]

2.1.6 20/04/1966 Cambio denominazione sociale

Da visure storiche per immobile e atti di vendita risulta che, **con verbale di assemblea del 28/03/1972 n. 4518/538** di repertorio a rogito del Notaio Marcello Cellina di Codogno, ivi registrato il giorno 11/04/1972 al n. 291 e trascritto a Milano 3 in data 6/05/1972 ai nn. 35791/27715, **la società** [REDACTED] **ha modificato la denominazione sociale in "PASSAVANT IMPIANTI S.p.A."**.

2.1.7 Atto di acquisto del 20/12/1983 rep. 16959/2566

Con atto del 20/12/1983, rep. n. 16959/2566 in atti del notaio dott. Marcello Gellina di Milano, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 09/01/1964 al n. 2659 d'ordine e 2260 particolare, i signori [REDACTED]

[REDACTED] vendeva alla soc. Passavant Impianti S.p.A., con sede in Novate Milanese quanto segue:

*"Un appezzamento di terreno ad uso industriale posto in Comune di Novate Milanese, così distinto nel Catasto terreni del Comune di Novate Milanese: Partita 1980 – **foglio 20 – mapp. 44 – ett. 0.27.50** R.D. L. 254,38 – R.C. L. 101,75. Coerenze:*

a nord: proprietà Passavant Impianti S.p.a.;

a est: roggia d'irrigazione;

a sud: terreno di proprietà di terzi;

a ovest: la Via Damiano Chiesa.

...

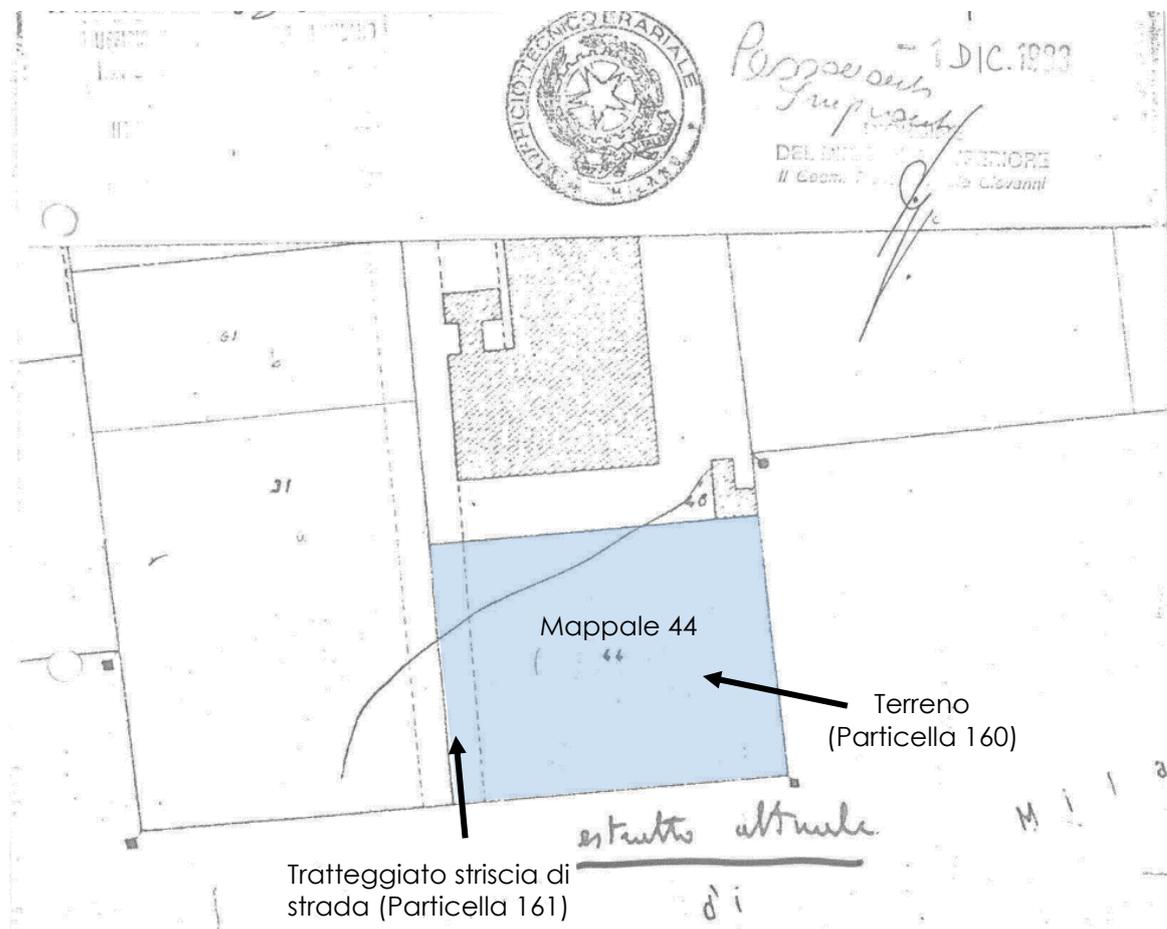
1) Il terreno suddescritto viene venduto ed acquistato a corpo nello stato in cui si attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni e servitù quali competono od incombono ai venditori che immettono la società acquirente in loro preciso luogo e stato tanto in linea di fatto che di diritto.

In particolare la società acquirente si dichiara edotta dei vincoli ed obblighi imposti dal Comune di Novate Milanese a carico del terreno acquistato circa la sistemazione stradale ed edilizia della zona.

...



- 3) *Garantiscono i venditori la piena proprietà e disponibilità del terreno venduto loro pervenuto per successione al rispettivo [redacted] (denuncia di successione presentata il 28/11/1964 e registrata al n. 75 vol. 93). ..."*



Stralcio estratto di mappa del 01/12/1983

Si segnala che, il terreno di cui sopra identificato con il mappale 44 di mq. 2.750, a seguito di frazionamento del 16/03/2020 è stato soppresso, generando due particelle catastali così identificate:

- **161 con una superficie catastale di mq. 261, porzione di sede stradale oggetto della presente relazione**, che risulta acquisita successivamente dal Comune con atto del 15/12/2022, vedi punto 2.1.12;
- 160 con una superficie di mq. 2.489, terreno successivamente venduto dalla soc. Passavant Impianti S.p.A. a terzi con atto del 20/10/2022 rep. 15765/14025, vedi punto 2.1.11.

Allegato 1.5 - Atto del 20/12/1983 rep. 16959/2566



Allegato 1.8 – Atto del 20/10/2022 rep. 15765

Allegato 4.5 – visura storica per immobile Particella 161

2.1.8 Atti riportanti nelle visure storiche per immobili

Da visure storiche per immobili risultano inoltre i seguenti atti:

- **Fusione del 12/12/1996** in atti dal 12/12/1996 (n. 281488.1/1996);
- **Mutamento di denominazione – vulture societarie del 29/07/2020**, Pubblico ufficiale Farassino Matteo Repertorio n. 22320 Sede TP3 Registrazione Volume 1T n. 61094 registrato in data 3/8/2020 - verbale di assemblea Nota presentata con Modello Unico n.272.1/2020 - Pratica n.MI0207780 in atti dal 3/8/2020.

Si segnala che da ispezioni ipotecarie, gli atti di cui sopra non risultano riportati.

Allegato 4.4 - Visure storiche per immobile Particella 159

Allegato 4.6 – Visura storica per immobile Particella 46/45 sub. 701

Allegati da 3.1 a 3.4 – ispezioni ipotecarie

2.1.9 Atto del 09/03/2022 vendita terreno particella 158

Con atto del 09/03/2022 rep. 41882/22151, in atti del notaio dott. Carlo Munafò di Saronno, **La soc. Passavant Impianti S.p.A.**, con sede legale in [REDACTED]

[REDACTED] **vende alla soc. [REDACTED] il terreno qui di seguito riportato:**

“premesse

- che con verbale di asseverazione del 9 dicembre 2021 n. 2232 di repertorio del Notaio Ludovico Bettoni di Samarate, è stato asseverato ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera d) Legge Fallimentare, il Piano di risanamento del debito della società "PASSAVANT IMPIANTI S.p.A." pubblicato presso il Registro delle Imprese di Milano in data 18 febbraio 2022;

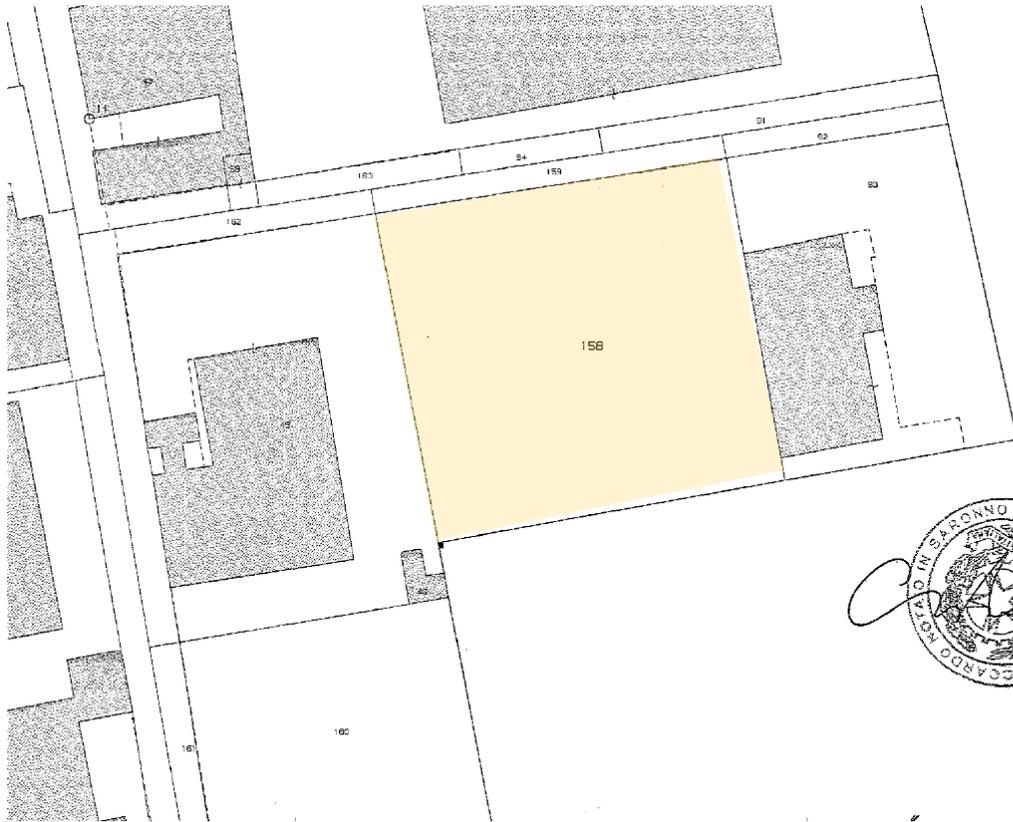
- che la presente vendita viene eseguita nell'ambito e in esecuzione del suddetto Piano.

Tutto ciò premesso che costituisce presupposto e forma parte integrante di quanto segue le parti convengono:

Art. 1 - La società "PASSAVANT IMPIANTI S.p.A.", con ogni garanzia di legge, vende e trasferisce alla società [REDACTED] che accetta la proprietà terreno sito in Comune di Novate Milanese, via Pasubio, di catastali metri quadrati 4.564 (quattromilacinquecentosessantaquattro) confinante con particelle 45, 159, 93 e limite del foglio.

*Nel catasto terreni del Comune di Novate Milanese, **foglio 20, particella 158**, semin irrig di prima classe, are 45 centiare 64, Reddito Dominicale Euro 39,60, Reddito Agrario Euro 43,61.”*





41882
22/51
A



Stalcio allegato A dell'atto del 03/09/2022

Allegato 1.6 – atto di vendita del 03/09/2022 della particella 158

2.1.10 Atto del 15/09/2022 rep. 15465/13771 vendita terreno particella 199

Con atto del 15/09/2022 rep. 15465/13771, in atti del dott. Guido Brotto, notaio in Lecco, **la soc. Passavant Impianti s.p.a. vende** alla soc. [REDACTED]

[REDACTED] quanto segue:

PREMESSA

- I -

con verbale di asseverazione del 9 dicembre 2021 n. 2232 di repertorio del notaio Ludovico Bettoni con sede in Samarate è stato asseverato ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera d) Legge Fallimentare, il Piano di risanamento del debito della società "PASSAVANT IMPIANTI S.p.A." pubblicato presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi in data 18 febbraio 2022;

- II -

la presente vendita viene eseguita nell'ambito ed in esecuzione del suddetto Piano

PARTE I - CONTRATTAZIONI PRIVATE

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La società "PASSAVANT IMPIANTI S.p.A.", come sopra rappresentata, cede e vende alla società [REDACTED] come sopra rappresentata, che accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:

in COMUNE DI NOVATE MILANESE (MI :
via Damiano Chiesa n. 80:



terreno, esteso per circa 894 (ottocentonovantaquattro)metri quadrati, censito:

* nel Catasto Terreni dello stesso Comune come segue:

- **Foglio 20, particella 199**, ente urbano, are 08.94, in partita 1.

* nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune come segue:

- Foglio 20, particella 199, cat. F/1, consistenza 894 mq, via Damiano Chiesa n. 80, piano T;

Confini: aree alle particelle 162, 163 e unità immobiliare alla particella 45.

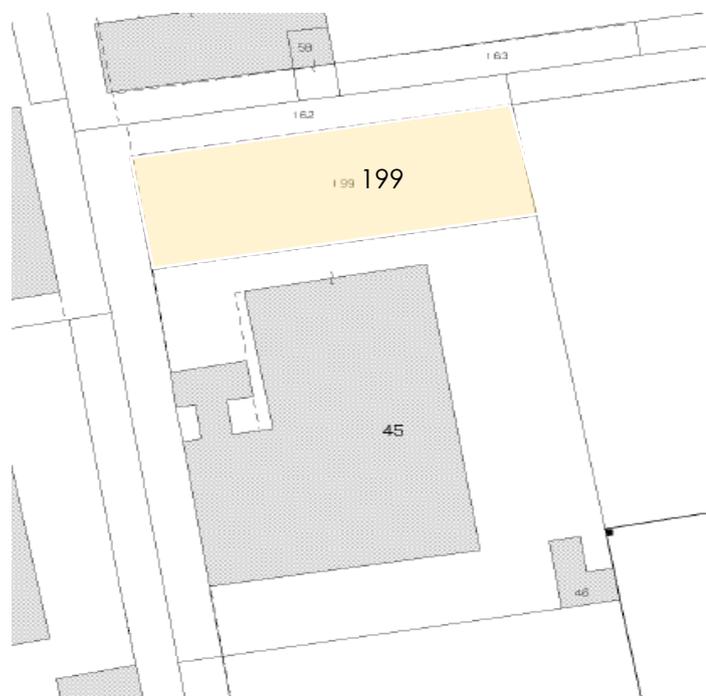
Avvertenza catastale:

in riferimento al catasto terreni, si precisa che l'attuale identificazione deriva dall'ultimo frazionamento protocollato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 1 luglio 2022 pratica n. MI0265286 in atti in pari data n. 265286.1/2022 e che prima del frazionamento la particella era identificata con la n. 45.

Art. 2 – PRECISAZIONI

Le Parti dichiarano che **la presente compravendita avviene in esecuzione di un contratto preliminare a mio rogito in data 30 agosto 2022 rep. 15402/13725**, registrato a Lecco in data 31 agosto 2022 al n. 11516 serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 31 agosto 2022 ai nn. 125716/85078.

..."



Stralcio estratto di mappa con evidenziato in giallo il terreno venduto – part.lla199
Allegato 1.7 – atto di vendita del 15/09/2022 rep. 15465/13771

2.1.11 Atto del 20/10/2022 rep. 15765/14025 vendita terreno particella 160

Con atto del del 20/10/2022 rep. 15765/14025, in atti del dott. Guido Brotto, notaio in Lecco, **la soc. Passavant Impianti S.p.A. vende** alla soc. [REDACTED] quanto segue:

“PREMESSA

- I -

con verbale di asseverazione del 9 dicembre 2021 n. 2232 di repertorio del notaio Ludovico Bettoni con sede in Samarate è stato asseverato ai sensi dell'art. 67,



comma 3, lettera d) Legge Fallimentare, il Piano di risanamento del debito della società "PASSAVANT IMPIANTI S.R.L." pubblicato presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi in data 18 febbraio 2022;

- II -

la presente vendita viene eseguita nell'ambito ed in esecuzione del suddetto Piano;

- III -

la presente vendita è preceduta da un contratto preliminare a mio rogito in data 30 settembre 2022 rep. 15665/13946, registrato a Lecco in data 30 settembre 2022 al n. 12448 serie 1T e trascritto a Milano 2 in data 30 settembre 2022 ai nn. 136744/92286, nel quale si prevedeva la facoltà a favore della parte acquirente di optare per una modalità di pagamento differita con condizione risolutiva reale, come infra meglio precisato;

...

Art. 1 - CONSENSO ED OGGETTO

La società "PASSAVANT IMPIANTI S.p.A.", come sopra rappresentata, cede e vende, sotto la condizione risolutiva di cui infra, alla società [REDACTED] che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile:

in COMUNE DI NOVATE MILANESE (MI)

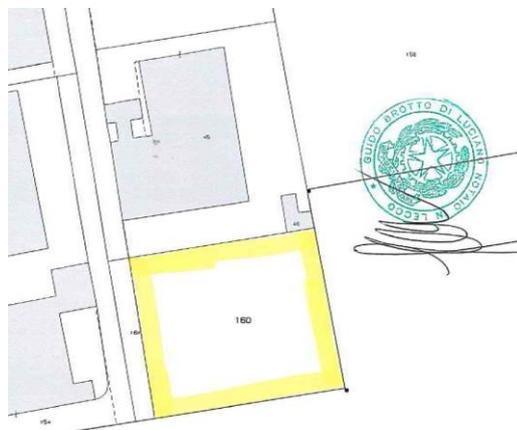
alla via Damiano Chiesa

terreno con destinazione ricadente nell'Ambito Produttivo P2, esteso per circa 2489 (duemilaquattrocentoottantanove) metri quadrati.

Detto terreno risulta censito al Catasto Terreni del detto Comune come segue:

- **Foglio 20, particella 160**, qualità seminativo irriguo, classe 1, are 24.89, R.D. euro 21,60, R.A. euro 23,78.

Confini: proprietà della parte venditrice, roggia d'irrigazione in proprietà di terzi per due lati, strada via Damiano Chiesa."



Stralcio allegato A dell'atto del 20/10/2023 – Particella 160

Allegato 1.7 – Atto di vendita del 20/10/2022 rep. 15765/14025

2.1.12 Atto del 15/12/2022 di acquisizione al Demanio comunale di parte del sedime stradale (ex Art. 31 comma 21 Legge 448/98)

Con atto del 15/12/2022, rep. n. 4269 racc. 3692 in atti del dott. Luigi Magnano San Lio, notaio in Pero il Comune di Novate Milanese acquisisce diverse aree sul territorio comunale tra le quali le Particelle 159 e 161, così come desunto dall'atto allegato alla presente:



"PREMESSO

- **che nel territorio del Comune di Novate Milanese, ci sono numerose particelle catastali costituenti parte di sedime stradale, da più di venti anni utilizzate con regolare passaggio pubblico e sulle quali l'Amministrazione comunale ha fatto sempre la manutenzione;**
- **che allo scopo, ricevuto il consenso degli attuali proprietari delle singole particelle, al trasferimento di proprietà delle stesse al Patrimonio Pubblico, è stata attivata la procedura di acquisizione;**
- **che l'art. 31 comma 21 della legge 448 del 23/12/1998 dispone: "In sede di revisione catastale è data la facoltà agli enti locali, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari";**
- **che la registrazione e la trascrizione del provvedimento di cui al predetto art. 31 comma 21 legge 44 del 23/12/1998 avvengono a titolo gratuito;**
- **che si ritiene pertanto di procedere all'acquisizione al demanio comunale dei sedimenti delle strade e delle relative pertinenze di cui trattasi, come risulta dagli allegati sopra citati, ai sensi del richiamato art. 31 comma 21 legge n. 448/1998;**
- **che le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 51 del 30/11/2017, n. 5 del 17/1/2019, n. 6 del 18/2/2020, n. 28 del 18/6/2020 e n. 22 del 31/3/2021, hanno ad oggetto "Acquisizione al demanio comunale ex art. 31 comma 21 legge 448/98 di porzione di sedime stradale delle vie ... Pasubio, Damiano Chiesa, ...;**
- **che gli intestatari delle particelle oggetto del presente atto sono stati contattati ed hanno espresso il loro consenso esplicito al suddetto trasferimento della proprietà, così come risulta dalle note seguenti:**

...
131. quanto alla società "PASSAVANT IMPIANTI SPA", codice fiscale 00805640158, prot. n. 1385 del 17/1/2019;

...
Dette note sono tutte acquisite agli atti del Comune di Novate Milanese e quindi depositate a disposizione di chi le volesse consultare e al presente si allegano sotto la lettera "A", per formarne parte integrante e sostanziale. Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue: Art. 1 Le premesse fanno parte integrante del presente atto.

Art. 2

Il "Comune di Novate Milanese", come sopra rappresentato, acquisisce al demanio comunale il sedime stradale sito nel Comune di Novate Milanese (MI), censito nel Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

...
al Foglio 20, mappale 159, SEMIN IRRIG cl. 1, mq. 336, Reddito Dominicale Euro 2,92, Reddito Agrario Euro 3,21;

al Foglio 20, mappale 161, SEMIN IRRIG cl. 1, mq. 261, Reddito Dominicale Euro 2,26, Reddito Agrario Euro 2,49;

...
Detto sedime confina in un sol corpo con proprietà di terzi da più lati e altre proprietà dello stesso Comune di Novate Milanese. Il tutto salvo errore e come meglio rappresentato negli estratti di mappa che in copia conforme si allegano in unico plico al presente atto sotto la lettera "B".

Art. 3

Quanto acquisito viene a far parte a tutti gli effetti del demanio comunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si attualmente si trova, con tutte le relative annessioni e pertinenze.

Art. 4



Il Comune di Novate Milanese, come sopra rappresentato, dichiara che la registrazione e la trascrizione del presente atto avviene a titolo gratuito ai sensi dell'art. 31, comma 22 Legge 448/198, in quanto trattasi di operazione avente finalità di interesse pubblico e di tipo istituzionale.

...

Art. 6

Spese e conseguenti sono a carico del Comune. Trattandosi di cessione a titolo gratuito di aree a favore del Comune di Novate Milanese ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs 346/1990 e degli art. 1 e 10 del D.Lgs 347/1990 il presente atto viene registrato con l'esenzione dall'imposta di registro e dalle imposte ipotecarie e catastali."

Con riferimento all'atto di cui sopra, le porzioni di strada identificate a Catasto con le particelle 159 e 161 non risultano più di proprietà della società Passavant, pertanto si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale.

Allegato 1.9 – atto del 15/12/2022 di acquisizione al Demanio comunale

Allegati 4.4 e 4.5 – visure storiche per immobile particelle 159 e 161

Con riferimento agli atti di cui sopra, le aree acquisite e cedute negli anni, qui di seguito riportate nell'immagine che segue:



Legenda:

Aree acquistate da Resine Impianti e/o Passavant Impianti

Sedimi stradali acquisiti dal Demanio Comunale con atto del 15/12/2022

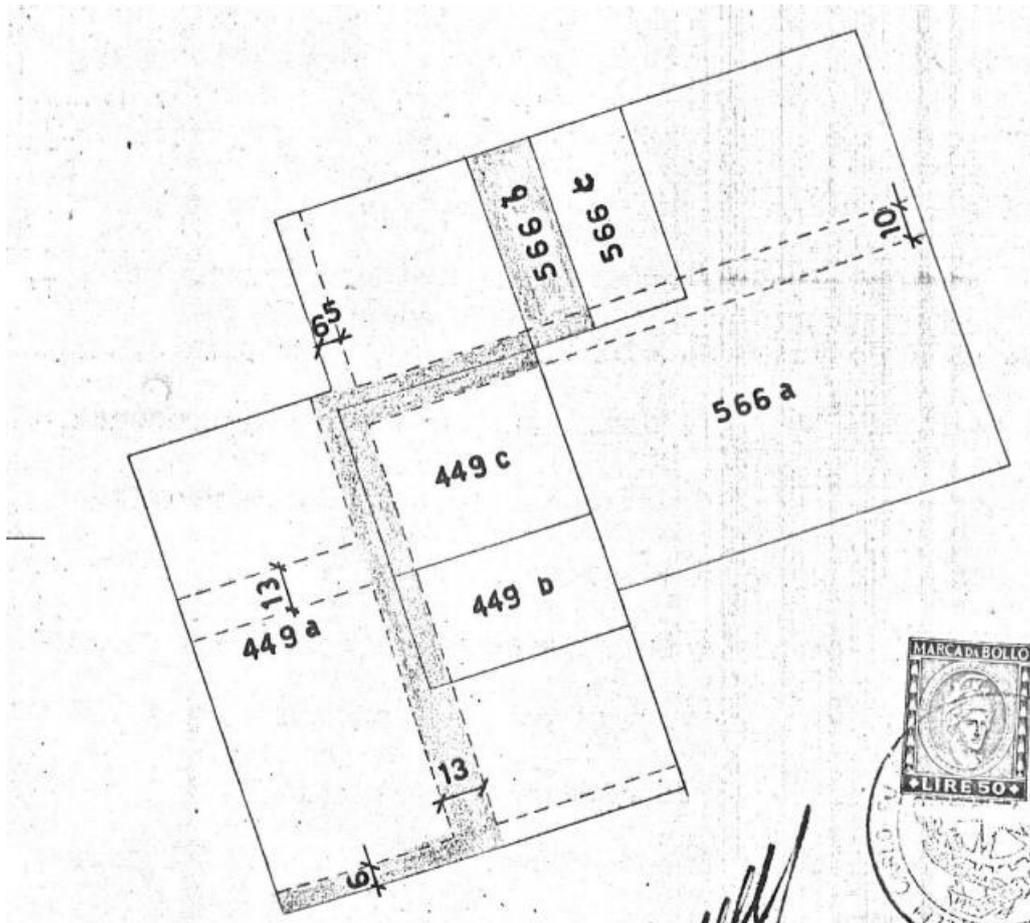
Aree vendute da Passavant Impianti a terzi

Aree e immobili rimasti in capo a Passavant Impianti



La concessione fatta ai [redacted] vale anche per i loro successori a qualsiasi titolo nella proprietà del terreno distinto con l'attuale mappale 566 e suoi subalterni.

... il terreno a corpo nello stato in cui attualmente si trova con tutti gli inerenti diritti, azioni, ragioni, accessioni e servitù, mentre la strada di cui è stato concesso il diritto di passo viene riconosciuta dalle parti in condizione di transitabilità anche per i comuni mezzi di locomozione, autocarri compresi; il possesso e godimento degli enti e diritti permutati avranno inizio da oggi restando quindi da oggi in avanti a favore e carico rispettivo utilità ed oneri relativi.



Stralcio allegato A atto del 20/10/1960 rep. 10717/2044

Allegato 2.1 - Atto di permuta del 20/10/1960

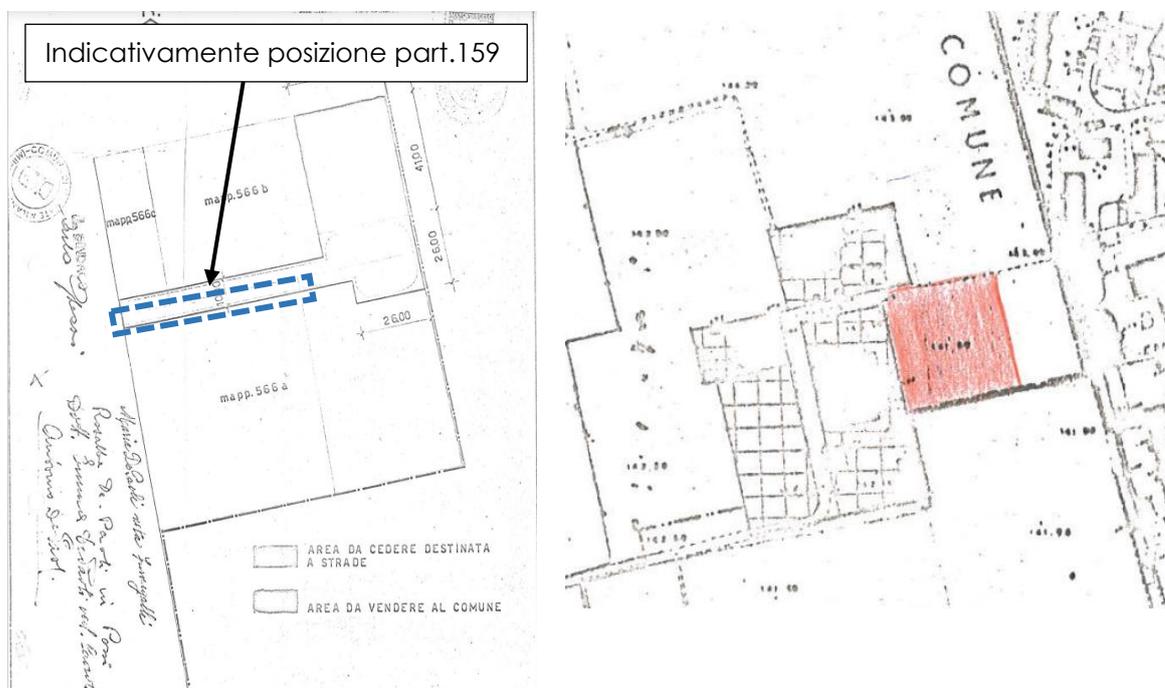
2.1.11 Convenzione del 16/12/1961

Da Convenzione del 16/12/1961 registrata a Milano (atti privati) il 5/1/1962 al n. 56601 col n. 1055, sottoscritta tra il Comune di Novate Milanese ed i proprietari del mappale 566 veniva stipulato quanto segue:

- 1) Realizzare le opere pubbliche ... tali opere consistevano in:
 - Rilevati stradali;
 - Cassonetti con massicciata di sottofondo
 - Sovrastrutture con pietrischette bituminoso e marciapiedi;



- Fognatura tubolare ...;
 - Impianto di illuminazione stradale...;
 - Adduzione di condotta principale di acquedotto alla proprietà
- 2) **Allo scopo di favorire la formazione di un patrimonio comunale di aree da destinarsi ad uso pubblico** (viabilità, edifici pubblici, verde pubblico, finanziamento delle opere urbanistiche) **vendere al prezzo L. 5 al mq. al Comune di Novate Milanese una superficie di mq. 1435 ca. come indicato nella mappa allegata con tinta rossa e cedere al Comune di Novate Milanese una superficie di mq. 1628 ca. come indicato nella mappa allegata con tinta gialla, da destinarsi a strada.**
- 3) Allo scopo inoltre di favorire la realizzazione delle attrezzature urbanistiche da parte dell'Amministrazione Comunale, versare all'atto della concessione della licenza di costruzione la somma di L. 200 per ogni mq. interessato dalle costruzioni stesse.
- Le obbligazioni di cui ai punti 1) 2) 3) diverranno operanti** sia su richiesta dei [REDACTED] che su richiesta dell'amministrazione Comunale, sempre che essa sia in grado di garantire la facoltà di emettere il nulla osta necessario dalla presente convenzione.
- Il signor ... nella sua qualità di sindaco del comune di Novate Milanese, esclusa ogni sua responsabilità, **prende atto ed accetta l'impegno irrevocabile assunto dai [REDACTED] per sé successori ed aventi causa. Resta infine convenuto che in esecuzione della presente convenzione l'Amministrazione Comunale provvederà a:**
- a) Gestire amministrativamente e tecnicamente l'acquedotto attraverso l'ente di consortile;
 - b) **Mantenere all'uso pubblico le strade, la rete di fognatura e la rete di pubblica illuminazione** secondo i normali criteri e le normali esigenze;



Stralcio allegati alla convenzioni del 16/12/1961

Allegato 2.2 – Convenzione del 16/12/1961



3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

OM attesa di ricevere la relazione notarile è stata effettuata delle ispezioni ipotecarie il 11/08/2023 dalle quali risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano così come desunte dalla documentazione allegata:

Sarà cura della scrivente, non appena disponibile la relazione notarile, redigere un'integrazione se ritenuta necessaria.

Da ispezioni ipotecarie effettuate, sia per codice fiscale della società Passavant Impianti, che per identificativi catastali degli immobili risulta quanto:

Elenco omonimi

1. PASSAVANT IMP'IANTI S.P.A. Con sede in NOVA MILANESE (MI) Codice fiscale 00805640158
2. PASSAVANT IMPIANTI - S.P.A. *** Con sede in NOVATE MILANESE (MI) Codice fiscale 00805640158 *
3. PASSAVANT IMPIANTI S.P.A. Con sede in MILANO (MI) Codice fiscale 00805640158

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/01/1984** - Registro Particolare 2260 Registro Generale 2659;
2. **ISCRIZIONE CONTRO del 13/03/2019** - Registro Particolare 5414 Registro Generale 31130 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 665 del 28/02/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NOVA MILANESE(MI) SOGGETTO DEBITORE**
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 9557 del 26/04/2019 *** NOTA ANNOTATA
 2. Annotazione n. 6264 del 03/03/2020 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
3. **ISCRIZIONE CONTRO del 26/04/2019** - Registro Particolare 9557 Registro Generale 53095 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 665/2019 del 28/02/2019 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI) SOGGETTO DEBITORE**
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5414 del 2019
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 6265 del 03/03/2020 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
Presenza graffati
4. **ISCRIZIONE CONTRO del 26/11/2020** - Registro Particolare 24446 Registro Generale 135228 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 40 del 02/01/2020 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI) SOGGETTO DEBITORE**
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 7129 del 15/04/2022 **(CANCELLAZIONE TOTALE)**
5. **ISCRIZIONE CONTRO del 28/10/2021** - Registro Particolare 28351 Registro Generale 152497 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 19264 del 04/12/2020 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI) SOGGETTO DEBITORE**



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 23987 del 22/12/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 16043 del 20/09/2022 (**CANCELLAZIONE TOTALE**)
6. **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/03/2022** - Registro Particolare 21671 Registro Generale 32087 Pubblico ufficiale MUNAFO' CARLO Repertorio 41882/22151 del 09/03/2022 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI) SOGGETTO VENDITORE
7. **TRASCRIZIONE CONTRO del 31/08/2022** - Registro Particolare 85078 Registro Generale 125716 Pubblico ufficiale BROTTO GUIDO Repertorio 15402/13725 del 30/08/2022 ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI);
8. **TRASCRIZIONE CONTRO del 22/09/2022** - Registro Particolare 89332 Registro Generale 132407 Pubblico ufficiale BROTTO GUIDO Repertorio 15465/13771 del 15/09/2022 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI) SOGGETTO VENDITORE;
9. **TRASCRIZIONE CONTRO del 30/09/2022** - Registro Particolare 92286 Registro Generale 136744 Pubblico ufficiale BROTTO GUIDO Repertorio 15665/13946 del 30/09/2022 ATTO TRA VIVI - **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI);
10. **TRASCRIZIONE CONTRO del 25/10/2022** - Registro Particolare 101338 Registro Generale 150073 Pubblico ufficiale BROTTO GUIDO Repertorio 15765/14025 del 20/10/2022 ATTO TRA VIVI - **COMPRAVENDITA** Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI) SOGGETTO VENDITORE;
11. **TRASCRIZIONE CONTRO del 10/01/2023** - Registro Particolare 1933 Registro Generale 2783 Pubblico ufficiale MAGNANO SAN LIO LUIGI Repertorio 4269/3692 del 15/12/2022 ATTO TRA VIVI - **ACCORPAMENTO AL DEMANIO STRADALE** Immobili siti in NOVATE MILANESE(MI).

Si segnala che le seguenti note sono relative:

Nota n.:

- 1 atto di acquisto del 20/12/1983 rep. 16959/2566, vedi punto 2.1.7;
- 3 e 4 la stessa nota è riportata anche nell'ispezione ipotecaria eseguita sulla particella 45, vedi allegato 3.2;
- 5 la stessa nota è riportata anche nelle ispezioni ipotecarie eseguite sulle particelle 45, 159 e 161, vedi allegati 3.2 – 3.3 e 3.4;
- 6 atto di vendita del 09/03/2022 rep. 41882/22151 della particella 158, vedi punto 2.1.9;
- 7 preliminare di vendita del 30/08/2022 della part.lla 199, vedi punto 2.1.10;
- 8 atto di vendita del 15/09/2022 rep. 15465/1377 della particella 199, vedi punto 2.1.10;
- 9 preliminare di vendita del 30/09/2022 della particella 161, vedi punto 2.1.11;
- 10 atto di vendita del 20/10/2022 rep. rep. 15765/14025 della particella 161, vedi punto 2.1.11;
- 11 all'atto di cessione al Comune delle particelle 159 e 161

Si segnala che l'ispezione ipotecaria indicata con il n. 2 riporta una sede legale a Nova Milanese e una formalità cancellata, su immobili ubicati a Nova Milanese.



4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto della presente, ubicati a Novate Milanese (MI), sono identificati al Catasto Terreni:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Ded.	Red. Domin.	Red. Agrario
20	45		Ente Urbano		3.100			
20	46		Ente Urbano		50			
Particelle cedute al comune:								
20	159	-	Semin. Irrig.	1	336	IE134A	€2,92	€3,21
20	161	-	Semin. Irrig.	1	261	IE134A	€2,26	€2,49

Coerenza da Nord in senso orario:

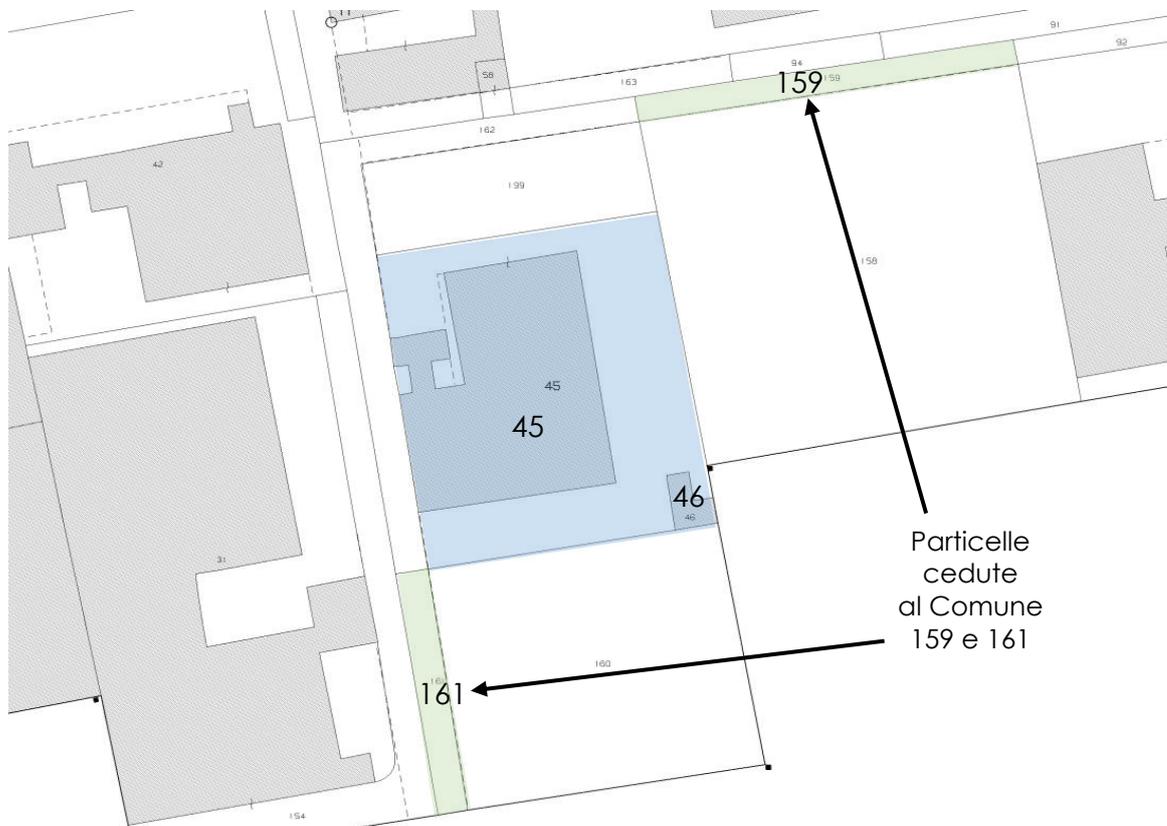
Particella 45: Particelle 199, 158, su quattro lati Particella 46, particelle 160 e 162

Particella 46: su tre lati particella 45, confine con comune di Milano, Particella 160 e a chiudere particella 45;

Particella 159: Particelle 163, 94, 91,92,158, 199 e 162;

Particella 161: Particelle 162, 45, 160 del foglio 20, altro foglio confine comune di Milano, Particella 154 del foglio 20.

Si segnala che le due particelle: 159 e 161 sono state cedute al Comune di Novate Milanese e pertanto la banca dati catastale dovrà essere aggiornate.



Estratto mappa del Foglio 20 Particelle 45, 46 159 e 161



I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
20	45 46	701 701	D/7				€16.488,10

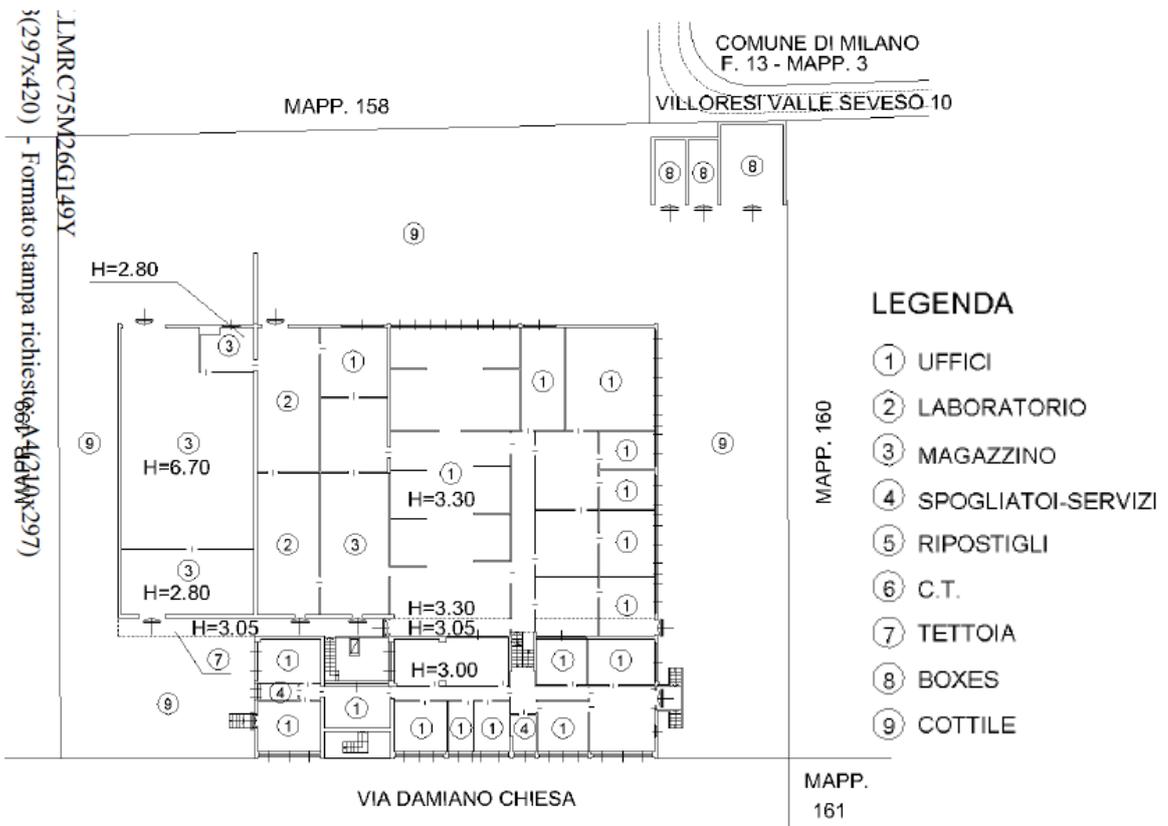
Via Damiano Chiesa n. 80 piani S1-T-1

Coerenza a corpo da Nord in senso orario: Particelle 199, 158 del Foglio 20, altro foglio confine con comune di Milano, Particelle 160, 161 e 162.



PIANO PRIMO INTERRATO

Stralcio scheda catastale Foglio 20 Particelle 45/46 Sub. 701 – piano interrato



PIANO TERRA

Stralcio scheda catastale Foglio 20 Particelle 45/46 Sub. 701 – piano terra





Stralcio scheda catastale Foglio 20 Particelle 45/46 Sub. 701 – piano primo

Allegato 4.1 - Visura per soggetto

Allegati da 4.2 a 4.5 – visure storiche per immobile catasto terreni part. 45,46,159,161

Si segnala che al Catasto Fabbricati, a seguito di divisione del 26/07/2022, Pratica n. MI0309397, le Particelle 45/46 sono state soppresse, generando la Particella 45 Sub. 701, Particella 46 Sub. 701 e la Particella 199.

Allegato 4.6 – Visura storica per immobile catasto fabbricati F.20 Part.45/46 Sub.701

Allegato 4.7 - Visura storica per immobile catasto fabbricati F.20 Particelle 45/46.

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Con riferimento a quanto sopra riportato i beni: solo le due particelle 45 e 46 sono al 100% di proprietà della Passavant Impianti S.p.A. in Liquidazione Giudiziale RG.78/2023, avente sede legale in Milano Viale Regina Giovanna n.10, CF.00805640158. Alla data del sopralluogo tenutosi il 25/05/2023, l'immobile risultava libero da persone e attività tuttavia risultano presenti arredi, attrezzature e materiali di risulta vari.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presenta stima si trova lungo via Damiano Chiesa; è costituito da una palazzina ad uso uffici e da un capannone a destinazione d'uso industriale che nel corso degli anni ha subito sia variazioni con cambi di destinazione d'uso legati all'evolversi dell'attività insediata. Il compendio è circondato da un'area di pertinenza esterna recintata nella quale sono stati realizzati n.3 box auto e una tettoia. Il fabbricato attuale è stato realizzato tra il 1960 e il 1986, data in cui è stato richiesto Condono Edilizio, rilasciato dal Comune di Novante Milanese nel 1997.





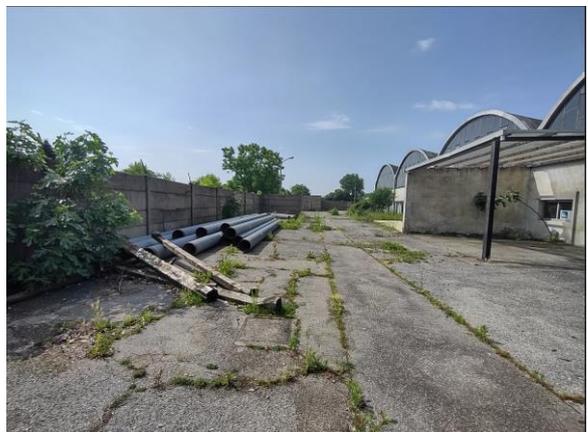
Compendio



area esterna di pertinenza



area esterna di pertinenza



area esterna di pertinenza e tettoia

Il compendio è dotato di più ingressi: l'ingresso principale, sia pedonale che carraio, si trova su via Damiano Chiesa al n.80; sulla stessa via è presente anche un altro ingresso al numero civico 82. È presente inoltre un ingresso secondario pedonale verso via Pasubio visto che l'area oltre la recinzione era in passato della stessa proprietà.



Ingresso su Via D. Chiesa n.80



Ingresso su Via D. Chiesa n.82



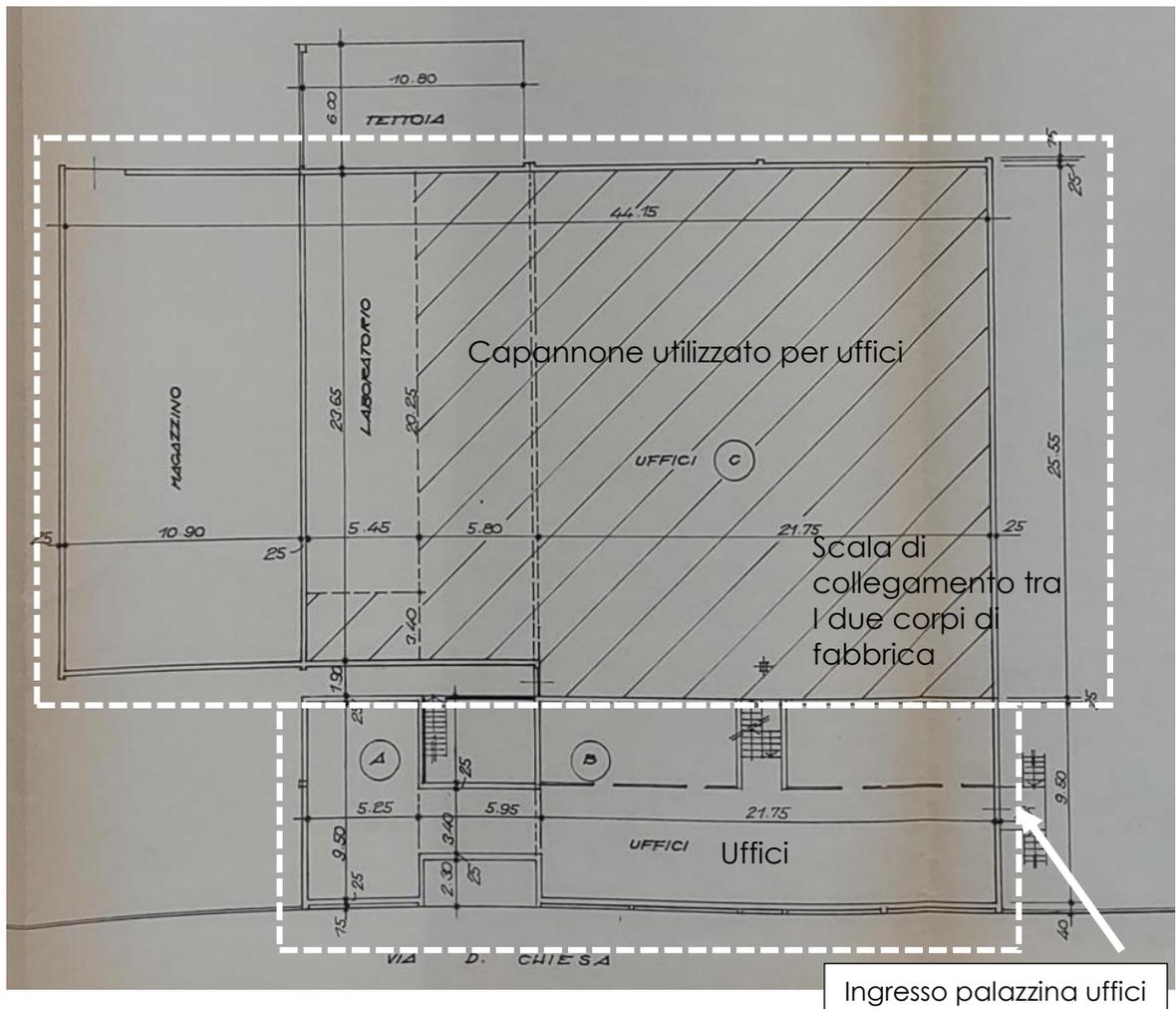


Ingresso pedonale secondario verso parcheggio Via Pasubio

parcheggio part. 199 (non di proprietà)

Il fabbricato è costituito da due corpi di fabbrica: il primo verso strada ospita gli uffici mentre il secondo, antistante destinato a capannone è stato trasformato negli anni in spazi ad uso ufficio.

I due corpi di fabbrica sono collegati da una scala essendo posti a quote diverse.



Ingresso palazzina uffici



Dal cancello principale si accede alla palazzina uffici. Si tratta di un fabbricato di forma rettangolare con tetto piano avente un piano interrato e due piani fuori terra. Il fabbricato è rivestito in mattoni a vista, le parti strutturali: pilastri e soletta sono in cemento armato; i serramenti esterni sono in alluminio di colore nero e la maggior parte di essi è dotato di tapparelle oscuranti in color mattone.

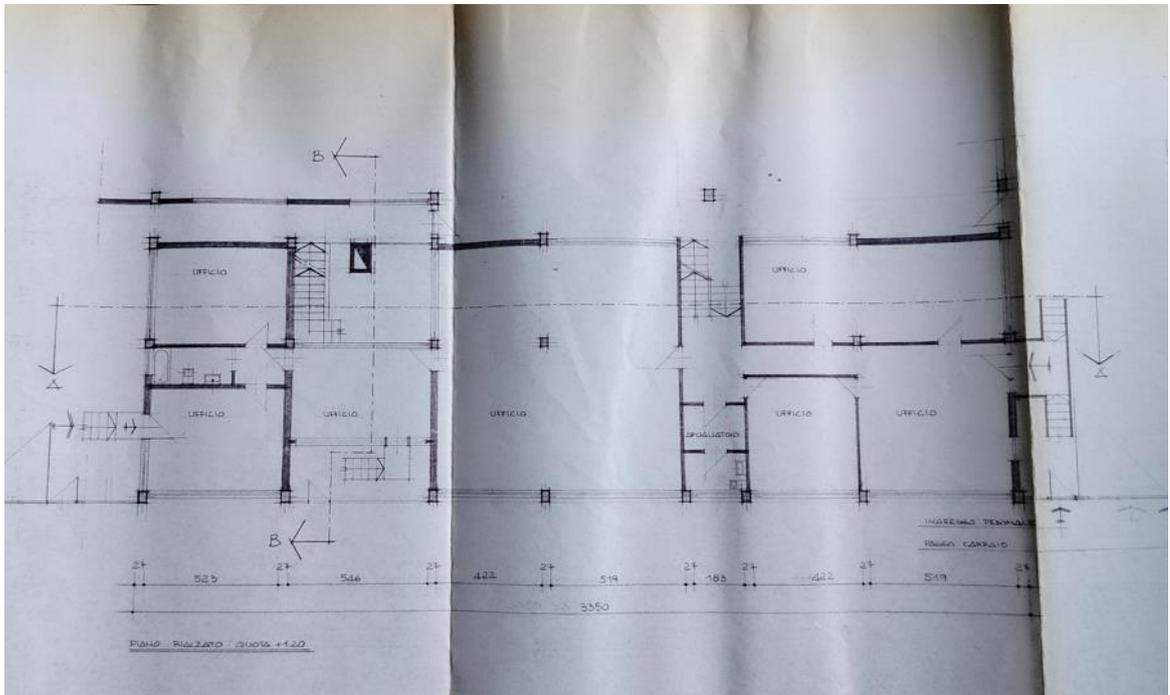
Gli uffici sono dotati di riscaldamento e di aria condizionata; l'impianto di illuminazione è presente, così come quello elettrico realizzato per la maggior parte con canaline esterne che corrono a pavimento lungo le pareti.



Al piano rialzato i pavimenti della zona di ingresso, corridoi e spazi di servizio sono in piastrelle di marmo, mentre all'interno degli uffici è stato posato del pavimento in parquet in doghe di legno posato a spina di pesce, che presenta finiture diverse.



I serramenti interni sono in legno ad esclusione della parte centrale, nella quale gli spazi di lavoro sono stati divisi da pareti attrezzate per ufficio in vetro e alluminio.



Stralcio tav.2 – planimetria piano rialzato stato attuale permesso lavori edili PG.4511 del 22/02/1990

All'ingresso si trova una zona reception su cui si affacciano due locali uffici e un corridoio da cui è possibile accedere al vano scale che collega tutti i piani del fabbricato, ed un altro locale ufficio e al bagno con relativo antibagno.



Ingresso



Ufficio





Corridoio ed ingresso ufficio



ufficio



Antibagno e Bagno



Vano scala

Lungo il corridoio, nella parte centrale del fabbricato si trova un ampio locale diviso in uffici da pareti mobili in alluminio e parte superiore vetrata.



Ufficio



Ufficio



In alcuni locali sono visibili modifiche eseguite agli impianti. I lavori non sono stati ben eseguiti e finiti.



Nella parte finale della palazzina sono presenti altri tre locali destinati ad ufficio, da uno dei quali è possibile accedere all'area esterna e al secondo ingresso su via D. Chiesa n.82, ed infine un bagno.



Ufficio



Locale server



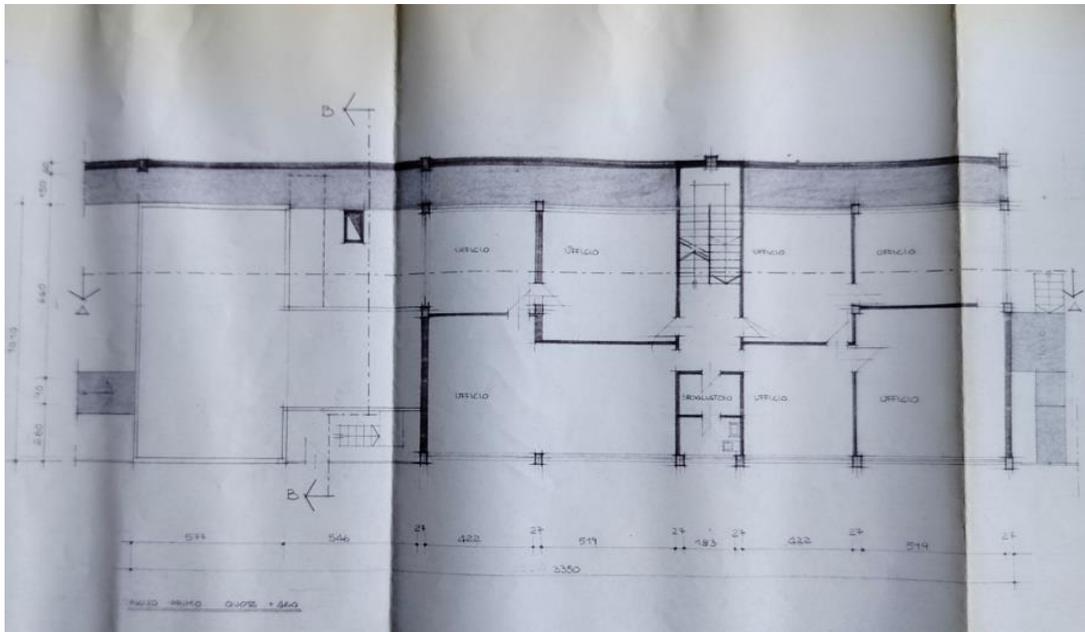
Bagno

Complessivamente nella palazzina uffici, che misura circa 480 mq si trovano 18 locali destinati ad ufficio.

La scala che porta al piano primo è stata realizzata in cemento armato con i gradini rivestiti in piastrelle tipo granito. Il pavimento posato all'interno degli uffici è in legno, mentre quello del bagno e parte del pianerottolo della scala è in piastrelle simil marmo.



I serramenti interni sono in legno ad esclusione di quelli presenti nelle pareti attrezzate che dividono gli spazi di lavoro.



Stralcio tav.2 – planimetria piano primo stato attuale permesso lavori edili PG.4511 del 22/02/1990

Gli uffici presenti a questo piano versano in cattivo stato di manutenzione dovuto probabilmente a infiltrazione d'acqua, sia dalla copertura e sia dai serramenti in ferro che risultano datati. Al piano primo sono presenti otto stanze con destinazione ufficio, un corridoio e un locale bagno con relativo antibagno. Gli uffici sono distribuiti in numero di quattro ai due lati del vano scala e tra di loro sono comunicanti.

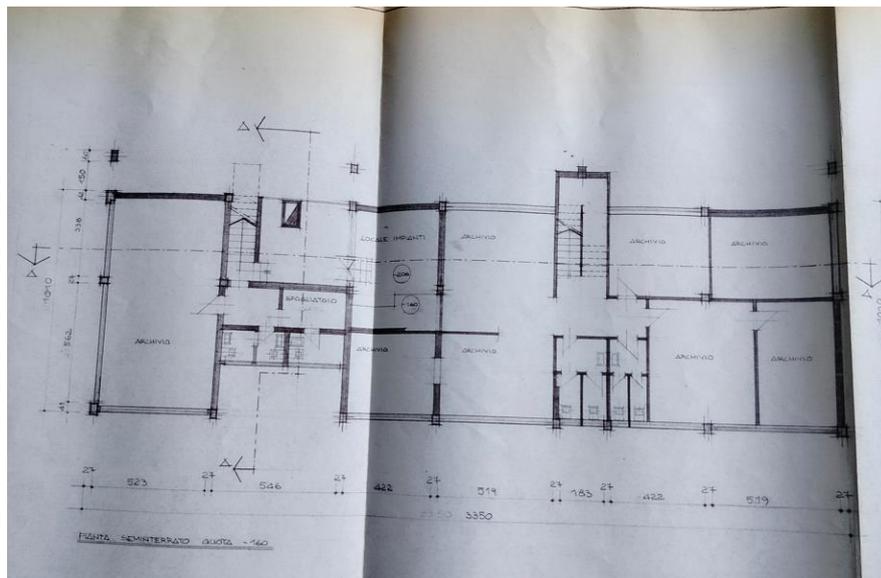




Uffici al piano primo

Al piano interrato ci si accede sia dal vano scala principale interno alla palazzina, sia da una scala esterna posta alla stessa quota del capannone.

Attraverso la prima scala si arriva in una serie di ambienti destinati ad archivio, magazzino e locali vari. I locali hanno pareti intonacate e verniciate, anche se sono evidenti segni di ammaloramento soprattutto nelle pareti perimetrali lungo il terrapieno. In alcuni locali parte delle pareti sono state rivestite in piastrelle di ceramica bianche; i pavimenti sono tutti in gres porcellanato, tipo pavimento industriale di color mattone, i serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni in ferro come nel resto dell'edificio. Sono presenti sia l'impianto di illuminazione che quello elettrico posato con canaline esterne in PVC che corrono esternamente lungo le pareti e soffitti. In alcuni ambienti è presente anche il riscaldamento, e sono presenti termosifoni.



Stralcio tav.2 – planimetria piano seminterrato stato attuale permesso lavori edili PG.451 I del 22/02/1990





Zona archivio piano interrato



Attraverso la scala esterna si arriva in uno spazio all'aperto da cui si accede alla centrale termica e all'altra porzione di piano interrato in cui è stato possibile accedere solo al disimpegno di ingresso e in un locale spogliatoio.



Area esterna



Centrale termica



Disimpegno



Spogliatoio

Il capannone è costituito da 4 campate di forma rettangolare con copertura a volta in mattoni a vista; in ogni campata sono presenti tre elementi di copertura la cui parte frontale è in vetro così da illuminare gli ambienti sottostanti.





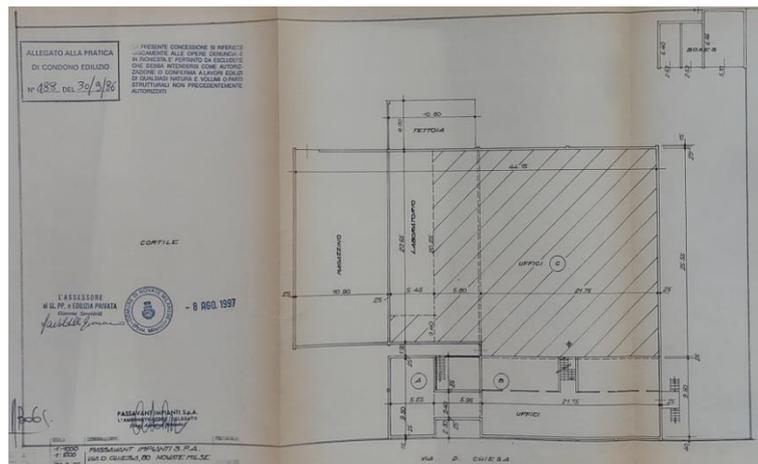
Copertura capannone



Elementi frontali in vetro



In riferimento alla tavola allegata al rilascio della Concessione in Sanatoria PG.21599 del 08/08/1997, il capannone ha una parte destinata ad uffici, una parte destinata a laboratorio e una parte a magazzino.



Stralcio tavola Unica concessione in sanatoria PG.21599 del 08/08/1997

I locali destinati ad ufficio oltre ad avere i propri ingressi dall'area di pertinenza esterna sono direttamente collegati alla palazzina uffici e vi si accede tramite il



vano scala di collegamento dei vari piani. Il pavimento è in legno ed è stato realizzato un controsoffitto ispezionabile modulare all'altezza di 330 cm da terra. Il sistema di riscaldamento e di raffrescamento è canalizzato e tutto l'impianto si trova nel controsoffitto. L'aria viene mandata negli ambienti tramite dei diffusori di forma circolare installati a soffitto; l'impianto di illuminazione è costituito da plafoniere incassate ed è presente anche un impianto di rilevazione fumi, mentre l'impianto elettrico si distribuisce in canaline che corrono a pavimento lungo le pareti da cui partono i collegamenti per le prese, anch'esse esterne.

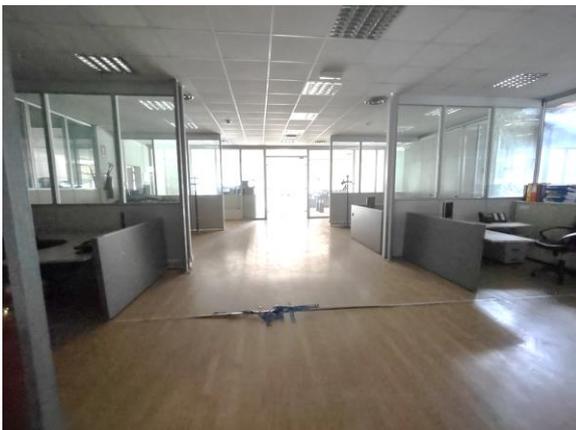


Controsoffitto ispezionabile con impianti



Canaline impianto elettrico

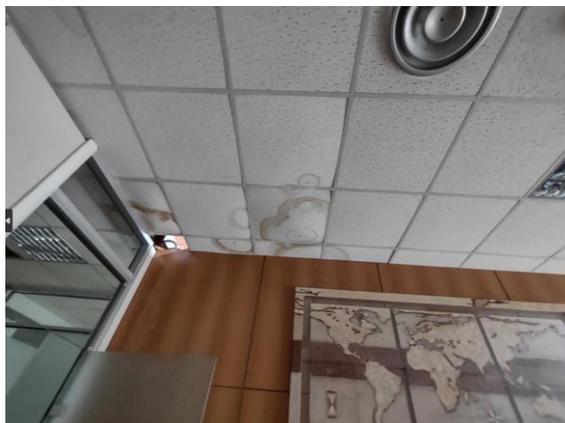
Lo spazio interno destinato ad uffici e sale riunioni è stato suddiviso con pareti attrezzate in vetro a tutt'altezza o composte da una parte inferiore opaca e una superiore vetrata. Sono presenti anche pareti in muratura a divisione degli spazi tra una campata e l'altra.



Uffici nell'area capannone

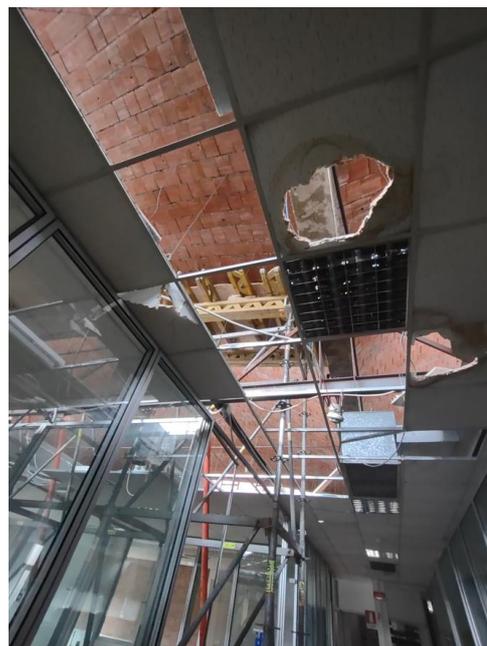
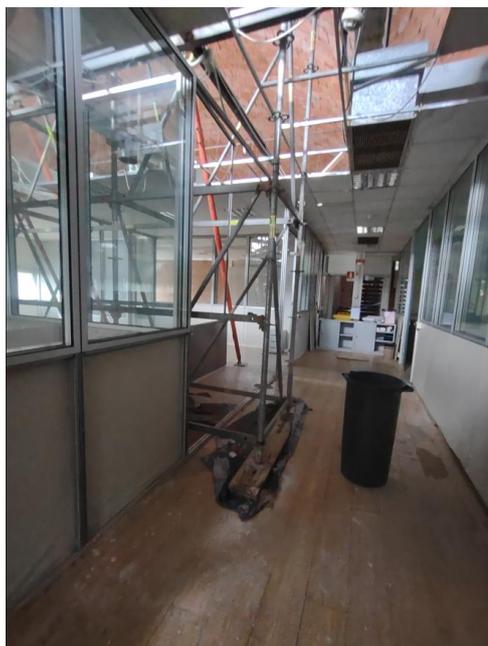


In molti spazi sono presenti evidenti macchie e distacchi del controsoffitto dovuti a infiltrazione d'acqua dalla copertura.



Al centro del capannone risultano iniziati lavori di messa in sicurezza della volta. In riferimento alla relazione strutturale del 2018, risulta che una porzione del capannone è ceduta a causa di problemi strutturali dovuti a più concause.

Allegato 7 – relazione tecnica del 08/04/2018



Gli impianti di ricambio d'aria, raffrescamento/riscaldamento e illuminazione, sono stati realizzati nel controsoffitto ispezionabile, mentre quello elettrico corre in canaline a terra lungo le pareti. Il pavimento di quest'area è in parte in legno e in parte in gres porcellanato color mattone.





L'ultima parte di capannone è destinata a magazzino, il pavimento è in battuto di cemento, la volta è lasciata a vista così come tutti gli impianti. Sono presenti due zone ribassate, una vicina all'ingresso dall'area esterna di pertinenza e una verso l'ingresso di via D. Chiesa n. 82. All'esterno del magazzino è stata realizzata una tettoia a copertura dei mezzi e dei materiali.

La tettoia non risulta rappresentata nella stessa posizione indicata sulla tavola della Concessione in Sanatoria del 1997.



Area ribassata vicino al portone scorrevole



Magazzino

Si segnala che non è stato possibile visionare l'interno dei box durante il sopralluogo.



6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

In riferimento al certificato di destinazione urbanistica la particella 45-46 ricomprese dal Piano delle Regole (PdR) **nell'Ambito produttivo P2**, di cui dall'Art. 40 delle norme di attuazione (NdA bis) del PGT. (Tavola "PdR T03 bis Classificazione del territorio") che riporta:

"Sono così denominati gli insediamenti industriali ed artigianali localizzati

- *A diretto contatto o in prossimità di ambiti non produttivi;*
- *Lungo assi di penetrazione viaria verso le parti centrali della città*

Obiettivo del PR è il mantenimento, il consolidamento e l'insediamento di funzioni produttive che non generino contrasti ed interferenze con il sistema della mobilità e con le funzioni insediate o insediabili all'esterno dell'ambito. Le destinazioni principali sono: Industria Insalubre, Industria Manifattura, Industri Artigianato."



Stralcio TAV. PdR T03b bis – Classificazione del territorio

Le particelle 159 e 161 sono state cedute al comune e non oggetto di stima.

Inoltre i beni oggetto di stima ricadono:

- Nella classe di sensibilità paesistica "Classe 2- sensibilità bassa" - art.84 NdA bis, nonché nell'unità di paesaggio "Città produttiva "art.83 NdA bis";
 - Nella "Classe di fattibilità geologica F2 con modeste limitazioni;
 - Nella classificazione acustica della "Classe IV- aree di intensa attività umana";
- Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

Allegato 7- certificato di destinazione urbanistica del 22/05/2023



7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1960 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

Titolo	Prot.n.	Depositato il Rilasciato il Presentato il	
Licenza edilizia	n.79/59	29/09/1959	Nuova costruzione di un edificio industriale
Licenza edilizia	n.115/60	22/10/1960	Ampliamento capannone e sopralzo uffici realizzazione recinzione.
Nulla Osta	Rif. 137/61	25/09/1961	Nuova costruzione e ampliamento palazzina uffici
domanda di rilascio abitabilità		16/11/1962	relativa ai permessi di costruzione n. 115/60 e n. 137/61
domanda di rilascio abitabilità		19/11/1962	relativa alla pratica n. 79/59
Denuncia opere edili	n.58/75 PG.8693	12/12/1975	Realizzazione recinzione di chiusura lungo il lato che confina con il canale
Denuncia opere edili	n.59/75 PG.8694	15/12/1975	Ristrutturazione e modifica edificio esistente.
Concessione edilizia	Prot.5251	22/03/1983	Progetto planivolumetrico per ampliamento e ristrutturazione
Condono Edilizio	PG.18088	30/09/1986	Costruzione di capannone, palazzina uffici, e la trasformazione di capannone artigianale in uffici e modifiche interne e di facciata
Permesso esecuzione lavori edili	PG.4511	22/02/1990	Sopralzo e ampliamento palazzina uffici, ripristino facciata e sostituzione serramenti, nuova distribuzione interna, centrale termica e realizzazione di 2 box. Le opere non sono state realizzate
Rilascio di Concessione in sanatoria	PG.21599	8/08/1997	costruzione di capannoni, palazzina uffici, trasformazione di capannone artigianale in uffici, e modifiche interne e di facciata.

Allegato 8 – titoli edilizi: Concessione in sanatoria prot. 21599 del 08/08/1997



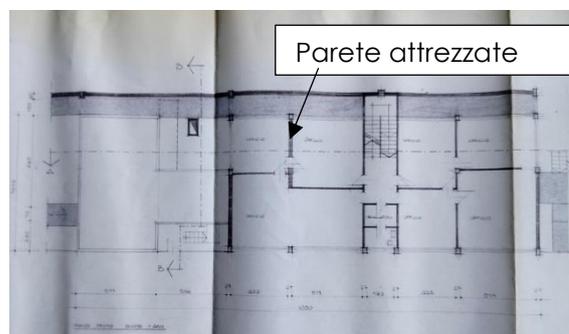
7.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla pratica di sanatoria che risulta l'ultimo titolo edilizio depositato in comune ad eccezione di:

- Una parete all'interno della palazzina uffici è stata realizzata con pareti attrezzate anziché in muratura
- Due tettoie non risultano rappresentate sui disegni;
- La tettoia del capannone risulta rappresentata in una posizione diversa da quella reale;

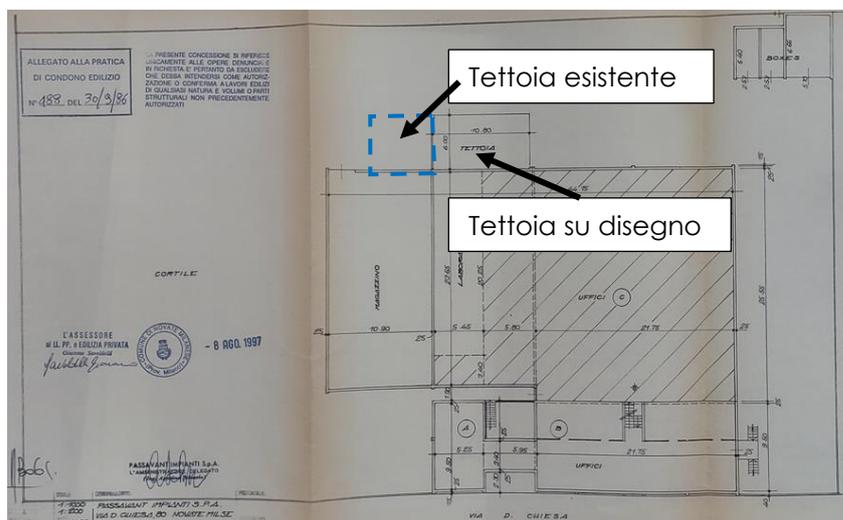


Planimetria piano rialzato



Planimetria piano primo

Stralcio tav.2 – stato attuale permesso lavori edili PG.4511 del 22/02/1990



Stralcio tavola Unia concessione in sanatoria pg.21599 del 08/08/1997

Il compendio corrisponde a quanto rappresentata nelle schede catastali presentate il 27/12/2022 ad eccezione delle tre tettoie che non risultano indicate.



Per regolarizzare il compendio è possibile presentare una pratica di sanatoria e contestuale aggiornamento della scheda catastale, il cui costo stimato è di circa € 5.000,00 €.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

Capannone industriale: Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico: Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

L'Immobile oggetto di valutazione corrisponde alla seconda categoria.

La consistenza dei fabbricati industriali è determinata quale somma algebrica delle superfici commerciali dei singoli immobili che compongono il bene.

Le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili. Più precisamente:

- Alle superfici reali costruite delimitate dalle pareti esterne del capannone,



utilizzate prevalentemente a deposito merci ma composti anche da uffici e servizi vari per il personale, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%. La delimitazione della superficie reale comprende le pareti esterne e in mezzaria le pareti a confine con altri immobili.

- Alle superfici del blocco uffici viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%.
- Alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi sono state determinate le superfici commerciali.

Per la verifica della consistenza e della superficie commerciale si farà riferimento agli elaborati grafici allegati alla pratica di Condono edilizio del 1986. Mentre per quanto riguarda l'area esterna scoperta, questa è stata calcolata sottraendo dalla superficie catastale della particella, la superficie dei fabbricati al piano terra.

Piano	destinazione	Sup. Reale (mq)	% di adeguamento	Sup. Commerciale (mq)
P. terra	Capannone	432,94 mq	100%	432,94 mq
P. terra	Capannone Uffici	711,41 mq	100%	711,41 mq
P. rialzato	Uffici	276,74 mq	100%	276,74 mq
P. primo	Uffici	206,63 mq	100%	206,63 mq
P. seminterrato	Archivio	276,74 mq	30%	83,02 mq
P. terra	Box auto	61,29 mq	30%	18,39 mq
P. terra	Area scoperta	1.667,62 mq	10%	166,76 mq
Totale superfice commerciale				1.895,89 mq

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato l'immobile è **di 1.895,89 mq arrotondata a 1.895,00.**



9 VALUTAZIONE A CORPO

9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché del portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni tipico - quotazioni immobiliari riferite al II semestre del 2022 Sono le seguenti



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
Provincia: MILANO
Comune: NOVATE MILANESE
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
Codice zona: D1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	700	L	2,8	4,5	L
Capannoni tipici	Normale	550	850	L	3,3	5,3	L

Spazio disponibile per annotazioni



I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per capannoni - quotazioni immobiliari riferite al mese di agosto 2023 risultano



Capannoni tipici		
Valore minimo Euro 558	Valore medio Euro 733	Valore massimo Euro 908
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		

Capannoni produttivi		
Valore minimo Euro 556	Valore medio Euro 731	Valore massimo Euro 905
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo s		

I parametri medi di zona riportati dal portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano per il II semestre del 2022 per i capannoni Tipici a Novate Milanese sono i seguenti

Listino 2 del 2022			
Provincia - Settore NORD			
Scarica il capitolo: html pdf xls			
NOVATE (COMPRAVENDITA)	Unità di misura	prezzo min	prezzo max
Periferia - Capannoni nuovi o ristrutturati	€/m ²	800,00	1.000,00
Periferia - Capannoni vecchi	€/m ²	600,00	700,00

O.M.I. Agenzia delle Entrate	Min €/mq	Max €/mq
Capannoni tipici - normale	550,00€	850,00€
BORSINO IMMOBILIARE		
Capannoni tipici - in buono stato	558,00€	908,00€
PiùPrezzi Camera di Commercio di Milano		
Capannoni vecchi	600,00€	700,00€

I prezzi dei capannoni tipici a Novate Milanese variano in una forbice compresa tra un minimo di circa 550,00 €/mq ed un massimo di circa 908,00 €/mq.

Alla luce dei dati sopra esposti verrà utilizzato il valore parametrico di 550,00 €/mq per la valutazione.

9.3 Valutazione

La superficie commerciale dell'immobile risulta: 1.895,00 mq (vedi punto 8.1)



$$1.895,00 \text{ mq} \times 550,00 \text{ €/mq} = 1.042.250,00 \text{ €}$$

Il valore dell'immobile applicando il prezzo medio a mq alla superficie commerciale risulta 1.042.250,00 €.

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Una porzione della copertura del capannone risulta avere problemi strutturali non secondari la cui sistemazione potrebbe avere un costo rilevante.
2. Un futuro acquirente dovrà eseguire lavori di sistemazione e messa a norma degli impianti;
3. Sarebbe necessario procedere con una pratica in sanatoria per regolarizzare il compendio anche se le difformità non risultano rilevanti;
4. Lo stato di manutenzione del compendio è scadente;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 40%:

$$\text{€ } 1.042.250,00 \text{ -40\% (- € 416.900,00) = € 625.350,00}$$

Il valore a corpo del bene, costituito da un capannone, palazzina uffici, box e area scoperta di pertinenza, nello stato di fatto in cui si trova, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€ 625.000,00 (euro seicentoventicinquemila/00)**.

Milano, 15/09/2023

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Atto di acquisto rep. n. 27224, racc. n. 4262 del 18/06/1959;
- 1.2 Atto di acquisto rep. n. 30891, racc. n. 4782 del 18/10/1960;
- 1.3 Atto di acquisto rep. n. 34871, racc. n. 5418 del 15/01/1962;
- 1.4 Atto di deposito documento rep. 107767/3765 del 10/05/1963;
- 1.5 Atto di acquisto rep. 16959/2566 del 20/12/1983;
- 1.6 Atto di vendita rep. 41882/22151 del 03/09/2022;
- 1.7 Atto di vendita rep. 15465/13771 del 15/09/2022;
- 1.8 Atto di vendita rep. 15765/14025 del 20/10/2022;
- 1.9 Atto di acquisizione aree al Demanio Comunale del 15/12/2022;
- 2.1 Atto di permuta rep. 10717/2044 del 20/10/1960;
- 2.2 Convenzione del 16/12/1961;
- 3.1 Ispezione ipotecaria con codice fiscale Passavant del 11/08/2023;
- da 3.2 a 3.4 Ispezione ipotecaria sulle particelle 45/46, 159 e 161 del 11/08/2023;
- 4.1 Visura storica per soggetto del 29/03/2023;
- 4.2 Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 45 del 02/05/2023;
- 4.3 Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 46 del 02/05/2023;
- 4.4 Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 159 del 02/05/2023;
- 4.5 Visura storica per immobile C.T. Fg. 20 Part. 161 del 02/05/2023;
- 4.6 Visura storica per immobile C.F. Fg. 20 Part. 45/46 sub. 701 del 02/05/2023;
- 4.7 Visura storica per immobile C.F. Fg. 20 Part. 45/46 soppressa del 02/05/2023;
- 5.1 Estratto di mappa Foglio 20 Particella 45 del 29/03/2023;
- 5.2 Estratto di mappa Foglio 20 Particella 159 del 29/03/2023;
- 5.3 Estratto di mappa Foglio 20 Particella 161 del 29/03/2023;
- 6 Scheda catastale Fg. 20 Part. 45/46 Sub. 701 del 27/12/2022;
- 7 Certificato di destinazione urbanistica del 22/05/2023;
- 8 Titoli edilizi: concessione in sanatoria prot. n. 21599 del 08/09/1997
- 9 Rapporto fotografico.

