

---

**TRIBUNALE DI LECCO**

Sezione Fallimentare

**Liquidazione Giudiziale n 33/2024**

**ELKAR SRL**

Via Leonardo Vassena, 7 – 23868 VALMADRERA

Giudice Delegato

Dott. Dario COLASANTI

Curatori

Dott.sa Barbara LO BUE

Avv. Marco RIVA

**INTEGRAZIONE ELABORATO PER COSTITUZIONE SERVITÙ**

24/06/2025

Tecnico incaricato

Arch. Barbara DELL'ORO

C.F. DLL BBR 72D45 E507N

Architetto Barbara DELL'ORO  
archbarbaradelloro@gmail.com - archbarbaradelloro@pec.it

## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Barbara Dell'Oro, nata a Lecco il 05/04/1972, C.F. DLL BBR 72D45 E507N, con studio a Lecco (LC) via Col di Lana n 9, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Lecco al n 894, è stata incaricata dai Curatori, Dott.sa Barbara Lo Bue e Avv. Marco Riva, per la stima degli immobili non oggetto di pignoramento (C.F. mapp.li 3000/702, 912/701, 5514/6-10 – C.T. mapp 932) siti in Comune di Valmadrera (LC), via Leonardo Vassena 7, di proprietà della società ELKAR SRL.

La relazione di stima si è definita con l'elaborato peritale del 14/04/2025.

## VALUTAZIONE INTEGRATIVA PER LA VENDITA SEPARATI DI DUE LOTTI

Il compendio produttivo di proprietà della ditta Elkar risulta composto da tre capannoni, locali accessori (centrali termiche di processo, impianti antincendio, serbatoi di stoccaggio), cabina di trasformazione elettrica (con parte assoggettata a servitù di Enel) e area esterna di pertinenza, così identificati catastalmente:

<b>A</b>	<b>edificio produttivo con uffici e alloggio per custode</b>	C.F. Fg 16	mapp 3000	sub 702
<b>B</b>	<b>edificio produttivo / deposito</b>	C.F. Fg 16	mapp 5514	sub 6-10
<b>C</b>	<b>porzione cabina di trasformazione e area</b>	C.F. Fg 16	mapp 912	sub 701
<b>D</b>	<b>area esterna</b>	C.T. Fg 9	mapp 932	
<b>E</b>	<b>edificio produttivo</b>	C.F. Fg 16	mapp 7666	sub 701
<b>F</b>	<b>porzione cabina di trasformazione e contatori</b>	C.F. Fg 16	mapp 7666	sub 702

Di questi beni, gli ultimi due sono sottoposti a pignoramento.

Si rimanda alla perizia di stima per la descrizione dettagliata degli immobili.

Nell'ottica di ottimizzare la vendita dei beni si potrebbe procedere dividendo il compendio in due lotti:



- LOTTO 1:** corpo A (mapp 3000/702), corpo B (mapp 5514/6-10) e corpo D (mapp 932)  
**LOTTO 2:** corpo E (mapp 7666/701), corpo F (mapp 7666/702) e corpo C (mapp 912/701)

L'intero compendio ha due accessi carrai distinti: uno dalla via Vassena al civico 7, posto a lato degli uffici del capannone al mapp 3000 (A) e adiacente al capannone di cui al mapp 7666 (E).

L'altro dalla via Fornaci, senza numero civico, a fianco della cabina di trasformazione (F).

Gli impianti termici di produzione sono già separati, così come l'impianto antincendio. Considerato che nel corpo C (mapp 912) è montato un generatore a servizio del capannone più recente (corpo E), così come lo spazio per caricare i due serbatoi interrati della linea di produzione, si ritiene più congruo assegnare questo corpo al capannone E, quindi al lotto 2.

La cabina di trasformazione, che in parte è di uso esclusivo di Enel (non necessariamente, quindi, a servizio dei capannoni di Elkar) contiene anche i contatori del capannone A ma il distacco, con la posa di nuovi contatori separati, è relativamente semplice, visto che prima della costruzione del capannone al mapp 7666, l'utenza elettrica era allacciata dalla via Vassena.

I contatori del gas per gli impianti termici di processo sono esterni e già separati: uno sulla via Vassena, davanti agli spogliatoi del capannone E, ed uno sulla via Fornaci, sul retro del capannone B.

Gli spazi destinati a ufficio sono presenti solo nel capannone A ma nel capannone E ci sono comunque gli spogliatoi e i servizi per gli operatori quindi l'attività produttiva può essere autonoma, mentre gli uffici potrebbero essere realizzati successivamente secondo le necessità di un futuro utilizzatore.

Le criticità che si riscontano, identificando due compendi, sono quelle degli accessi e della circolazione dei mezzi pesanti all'interno dei piazzali di manovra.

L'area esterna di pertinenza, che si colloca sul retro dei capannoni principali, presenta dei punti in cui il passaggio si stringe e rende poco agevole la manovra dei mezzi, sia per accedere alle aree di carico / scarico, che per entrare ed uscire dal comparto.

Di fatto, non avendo la possibilità di "girare intorno al capannone" e non avendo ampie aree per fare manovra, soprattutto nella porzione dei capannoni più recenti (corpo E), si genera la necessità di occupare l'area più larga (tra il capannone A e il capannone B) per poter invertire il senso di marcia.

Inoltre il volume di collegamento tra i due capannoni A ed E, collocato al piano primo del corpo A ma non aperto verso il corpo E, si trova ad un'altezza indicata di 370 cm dalla sede stradale.

L'altezza minima dei sottopassi, per soddisfare tutte le categorie di trasporto ordinarie (quindi escluso i carichi straordinari) è di 4 metri, pertanto alcuni mezzi pesanti potrebbero non aver l'altezza conforme all'accesso alle aree sul retro dei capannoni.

## **COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSO CARRAIO**

Quanto sopra evidenziato rende necessario la costituzione di una doppia servitù:

- Per il lotto 1 (corpo A-B) la possibilità di accedere dalla via Fornaci, attraverso il piazzale del corpo E, con i mezzi pesanti di altezza superiore a 3,70 m;
- Per il lotto 2 (corpo E-F-C) la possibilità di uscire o entrare dalla via Vassena (soluzione A) ma con il limite dell'altezza del corsello tra i due capannoni. In alternativa alla possibilità di entrare o uscire dalla via Vassena, potrebbe essere consentito l'uso del piazzale sul retro, tra i capannoni A e B, per fare l'inversione di marcia e uscire dalla via Fornaci (soluzione B).

La servitù dovrebbe limitare al minimo l'occupazione delle aree esterne, considerato che sono già ridotte. Inoltre vanno preservati gli accessi ai capannoni e i serbatoi interrati, che non possono essere occupati da mezzi o materiali.

**Ipotesi A:** accesso da entrambi gli ingressi e servitù reciproca di passo



**Ipotesi B:** possibilità di accesso da via Fornaci per il mapp 3000-5514 (lotto 1) e possibilità di manovra sul piazzale del lotto 1 per il mapp 7666 (lotto 2)



La seconda soluzione (ipotesi B) consentirebbe di bypassare il problema dell'altezza di 3,70 m dovuta dal corpo di collegamento dei due capannoni.

Nell'accordo di servitù da sottoscrivere andrà specificato che l'occupazione dello spazio dovrà avvenire solo per il tempo necessario a effettuare le manovre, senza possibilità di sosta, salvo diversi accordi che le parti volessero individuare.

In caso di vendita separata dei lotti si consiglia di far segnare a terra, dall'acquirente, l'ingombro della rispettiva servitù, soprattutto le aree da lasciare libere, quali gli accessi ai capannoni e gli spazi dei serbatoi.

Lecco, 24 Giugno 2025

Il tecnico incaricato  
Arch Barbara Dell'Oro

Allegati:

- planimetria con identificato le aree da vincolare a servitù di passo carraio – ipotesi A per entrambi i lotti la possibilità di entrare o uscire dalla via Vassena e dalla via Fornaci
- planimetria con identificato le aree da vincolare a servitù di passo e manovra – ipotesi B la possibilità di fare manovra per invertire la marcia sul piazzale tra i capannoni A e B mentre l'entrata dalla via Vassena rimarrebbe esclusiva al solo lotto 1