



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 145/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA POPOLARE DI SONDRIO SOCIETA' PER AZIONI

DEBITORE:  
ELKAR S.R.L.

GIUDICE:  
DOTT. MIRCO LOMBARDI

CUSTODE:  
AVV. MICHAELA LICINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/03/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**ING. MASSIMO SPREAFICO**

CF:SPRMSM80T01F133P  
con studio in MISSAGLIA (LC) VIA DON RIGAMONTI 2  
telefono: 3391206590  
email: m.sprea80@libero.it  
PEC: massimo.spreafico@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 145/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Capannone industriale** ubicato a Valmadrera (LC) via Leonardo Vassena 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà (ELKAR S.R.L.).

Trattasi di capannone industriale ad uso produttivo e relativa area esterna di pertinenza, oltre a porzione principale di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica.

Il fabbricato è stato realizzato durante gli anni 2002-2004 ed è costituito prevalentemente da due ambienti principali, ovvero lo spazio destinato ad officina ubicato al piano terra e il magazzino al secondo piano.

L'edificio è completato da diversi spazi accessori tra cui spogliatoi e bagni al piano terra, due locali ad uso magazzino al primo piano, vani tecnici disposti su più livelli e una centrale termica allestita all'interno di un corpo staccato, avente accesso indipendente dal capannone principale.

I diversi livelli del capannone sono tra loro collegati tramite due distinti vani scala, il principale dei quali risulta completato dalla presenza di un ascensore.

L'altezza interna dei vani principali è pari a 620 cm per l'officina e 400 cm per il magazzino al secondo piano (quote rilevate all'intradosso dei tegoli prefabbricati).

L'accesso all'area di pertinenza avviene da via Vassena mediante un cancelletto pedonale e da via Fornaci attraverso un cancello carraio.

L'area risulta direttamente comunicante con le adiacenti particelle 912 e 3000, entrambe intestate alla medesima Proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva, così come la restante porzione della cabina elettrica.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 16, particella 7666, subalterno 701, categoria D/7, rendita 25.620,00 euro, indirizzo catastale: via Leonardo Vassena, piano: T-1-2-3, intestato a ELKAR S.R.L., derivante da "Variazione nel classamento del 30/08/2006 Pratica n. LC0084431 in atti dal 30/08/2006 variazione di classamento (n. 7850.1/2006)".  
Coerenze dell'unità immobiliare con riferimento all'area di pertinenza, in senso orario: particella 6542, particella 2999, particella 912, ancora particella 2999, particella 3000, particella 6544.
- catasto fabbricati, foglio 16 particella 7666, subalterno 702, categoria D/1, rendita 180,00 euro, indirizzo catastale: via Leonardo Vassena, piano: T-1-2-3, intestato a ELKAR S.R.L., derivante da "variazione nel classamento del 22/05/2006 Pratica n. LC0052827 in atti dal 22/05/2006 variazione di classamento (n. 4969.1/2006)".  
Coerenze dell'unità immobiliare, in senso orario: particella 7666 per tre lati, porzione di cabina di cui alla particella 912, subalterno 701.
- catasto terreni, foglio 9, particella 7666, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2710 mq, derivante da "Tipo Mappale del 24/10/2005 Pratica n. LC0094636 in atti dal 24/10/2005 (n. 94636.1/2005)".

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.749,37 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.644.134,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.397.513,90
Data di conclusione della relazione:	17/03/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero e in disuso, ma gravato da un contratto di locazione immobiliare ultranovennale, stipulato il 17/09/2024 a firma di notaio Paolo Loviseti ai nn. 318727/64254 di repertorio, trascritto il 18/09/2024 a Lecco ai nn. 13823/10680, tramite il quale gli immobili sono stati concessi in locazione per la durata di 12 anni (dal 17/09/2024), dalla società ELKAR S.R.L. alla società RESIVA S.R.L.

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento e non riguarda esclusivamente i beni oggetto della presente procedura esecutiva, bensì anche altre unità immobiliari ubicate nello stesso sito industriale.

In data 11/03/2025 è stato comunicato al sottoscritto che le parti interessate hanno risolto consensualmente il contratto di locazione, tramite scrittura redatta il 22/11/2024, la quale risulta in attesa di registrazione e trascrizione alla data di deposito del presente elaborato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto di costituzione di servitù, stipulato il 26-27/01/2005 a firma di notaio Alberto Cuocolo ai nn. 73088-73095/11686 di repertorio, registrato il 08/02/2005 a Lecco al n. 928, trascritto il 09/02/2005 a Lecco ai nn. 2285/1496, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A., per il collocamento, il mantenimento e l'esercizio delle apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Atto di vincolo per la densità edilizia, stipulato il 07/11/2003 a firma di notaio Ettore De Marzio ai nn. 1534/654 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a Lecco ai nn. 18305/12085, a favore del COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING S.P.A. e ELKAR S.R.L.

Atto di vincolo per la densità edilizia, stipulato il 29/11/2002 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 53394/5913 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Lecco ai nn. 20844/14809, a favore del COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING S.P.A. e ELKAR S.R.L.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria**, stipulata il 30/10/2009 a firma di notaio Andrea Ciniglia ai nn. 59525/9380 di repertorio, iscritta il 02/11/2009 a Lecco ai nn. 15492/3128, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro ELKAR S.R.L., derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.720.000 euro.

Importo capitale: 1.600.000 euro.

Durata ipoteca: 12 anni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del 21/10/2024 emesso dal Tribunale di Lecco ai n. 2867 di repertorio, trascritto il 30/10/2024 a Lecco ai nn. 16165/12455, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A., contro ELKAR S.R.L., derivante da verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

ELKAR S.R.L.

dal 27/10/2009, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a conclusione anticipata di locazione finanziaria immobiliare, stipulato il 27/10/2009 a firma di notaio Andrea Ciniglia ai nn. 59524/9379 di repertorio, trascritto il 02/11/2009 a Lecco ai nn. 15491/9851.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

BPU LEASING S.P.A. (già BPB LEASING S.P.A.)

dal 29/11/2002 fino al 27/10/2009, per la quota di 1/1, con atto stipulato il 29/11/2002 a firma di notaio Alberto Barone ai nn. 53374/5912 di repertorio, registrato il 16/12/2002 a Lecco ai nn. 2125 serie 1T, trascritto il 27/12/2002 a Lecco ai nn. 20842/14807.

Annotazioni:

- atto di fusione stipulato il 09/11/2007, tra BPU LEASING S.P.A. e ESALEASING S.P.A. mediante incorporazione della seconda nella prima, con assunzione per la società incorporante della denominazione BPU ESALEASING S.P.A.;

- atto di fusione stipulato il 30/06/2008, tra BPU ESALEASING S.P.A. e SBS LEASING S.P.A. mediante incorporazione della prima nella seconda, con assunzione per la società incorporante della denominazione UBI LEASING S.P.A.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia n. E/231/2002**, intestata a ELKAR S.R.L. - BPB LEASING S.P.A., per lavori di "realizzazione capannone", rilasciata il 09/12/2002.

Certificato di Agibilità rilasciato il 23/08/2004, riferito alle pratiche edilizie E/231/2002, E/242/2002, E/097/2003, E/015/2004.

**Concessione edilizia n. E/242/2002**, intestata a ELKAR S.R.L., per "esecuzione lavori di consolidamento terreno sottostante alle fondazioni inerenti la costruzione nuovo capannone industriale", rilasciata il 18/11/2002.

**Permesso di costruire n. E/097/2003**, intestato a BPB LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "variante alla concessione edilizia n. E/231/02 del 09/12/2002 per la realizzazione di un edificio industriale", domanda presentata il 16/04/2003 con il n. 7654 di protocollo, permesso rilasciato il 01/09/2003.

**Permesso di costruire n. E/015/2004**, intestato a BPB LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "variante n. 2 al permesso di costruire n. E/097/03", domanda presentata il 20/01/2004 con il n. 1097 di protocollo, permesso rilasciato il 09/02/2004.

**Permesso di costruire n. E/035/2004**, intestato a BPB LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "realizzazione cabina ENEL", domanda presentata il 12/02/2004 con il n. 2733 di protocollo, permesso rilasciato il 01/03/2004.

**Permesso di costruire n. E/229/2004**, intestato a BPU LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "demolizione di un ballatoio e opere annesse", domanda presentata il 03/08/2004 con il n. 14081 di protocollo, permesso rilasciato il 20/09/2004.

**Permesso di costruire n. E/300/2004**, intestato a BPU LEASING S.P.A. - ELKAR S.R.L., per lavori di "spostamento della cabina Enel", domanda presentata il 24/11/2004 con il n. 20898 di protocollo, permesso rilasciato il 07/12/2004.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.G.T. - Piano di Governo del Territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 25/09/2023, pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 48 del 29/11/2023.

Gli immobili ricadono in "Zona D1 - Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento", le cui caratteristiche sono descritte all'articolo 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Buona parte del fabbricato principale (sub. 701) e dell'area pertinenziale, così come la porzione di cabina elettrica (sub. 702), ricade in "Ambito di rispetto dai corsi d'acqua: fascia di 150 m dalla sponda".

I beni sono inoltre ricompresi tra le seguenti zone:

- Z2a, zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti;
- Zona 4c, zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi;
- classe di fattibilità 3, sottoclasse 3f, aree prevalentemente limoso-sabbiose con limitata capacità portante e ridotta soggiacenza della falda.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001, D.Lgs 42/2004.

Confrontando lo stato di fatto dei beni e le tavole di progetto allegate ai vari titoli edilizi autorizzativi si rilevano le difformità di seguito sintetizzate, riguardanti sia gli ambienti interni che l'aspetto esteriore dei luoghi.

#### Esternamente:

- diversa distribuzione degli spazi a verde dell'area pertinenziale al fabbricato rispetto alla planimetria autorizzata, da cui ne consegue una variazione inerente il valore complessivo della *Superficie Scoperta Drenante* e il numero reale di parcheggi disponibili all'interno dell'area in proprietà;
- differenze riguardanti le luci architettoniche di vari serramenti esterni, tra cui le finestre della zona spogliatoi e bagni, la vetrata con partenza da terra del vano scala principale e il portone di accesso alla centrale termica;
- presenza di un vano parzialmente interrato (superficie utile pari a circa 10 mq, altezza interna pari a circa 255 cm) allestito in qualità di centrale antincendio e non rappresentato graficamente negli elaborati di progetto;
- il corpo accessorio staccato dal capannone principale e adibito a centrale termica, risulterebbe lievemente più alto (circa 30 cm) rispetto al prospetto autorizzato, ma con altezza utile interna conforme al titolo edilizio (500 cm); confrontando però tra loro i prospetti e la sezione autorizzata (P.d.C. n. E/015/2004, Tavole 12-13-14) è possibile notare una discordanza tra le rappresentazioni grafiche inerente la quotazione e traslazione altimetrica dell'intero corpo accessorio, dando quindi luogo a incertezze interpretative riguardanti l'altezza fuori terra dello stesso;
- sempre relativamente al corpo accessorio di cui sopra, il cordolo perimetrale di copertura non risulta fisicamente collegato alla facciata del capannone, in difformità rispetto a quanto invece desumibile dal prospetto autorizzato.

#### Internamente:

- il corpo accessorio appena descritto risulta progettualmente destinato a magazzino, ma realmente adibito a centrale termica;
- presenza di soppalco metallico al primo piano non rappresentato graficamente negli elaborati di progetto e utilizzato in qualità di normale prosecuzione e ampliamento del vano tecnico regolarmente autorizzato;
- lievi variazioni inerenti la disposizione dei tavolati divisorii, interni alla zona spogliatoi e bagni;
- lievi differenze inerenti l'altezza utile interna dell'officina e del magazzino al secondo piano, non influenti sull'altezza complessiva dell'edificio;
- all'interno dell'officina, presenza di murature composte da blocchi prefabbricati in calcestruzzo e soprastante solaio di chiusura, realizzate per il confinamento e la suddivisione dei forni asserviti all'attività produttiva ma non rappresentate graficamente negli elaborati di progetto;
- sempre all'interno dell'officina, presenza di uno spazio confinato realizzato nel sottosuolo del capannone (volume interrato pari a circa 300 mc), utilizzato per il contenimento di otto vasche metalliche ma non rappresentato graficamente negli elaborati di progetto.

L'Ufficio Tecnico Comunale (Edilizia Privata) non ha fornito indicazioni utili alla risoluzione delle difformità, specificando che eventuali richieste di sanatoria (paesaggistica ed edilizia) verranno puntualmente valutate solamente in seguito al deposito ufficiale delle rispettive pratiche.

Pertanto, secondo quanto riferito verbalmente dai funzionari comunali, ogni valutazione normativa inerente la regolarizzazione delle difformità dovrà essere rimandata alla data effettiva di

presentazione delle domande.

Al fine di completare la presente perizia, si ritiene comunque plausibile che le difformità possano essere complessivamente regolarizzate tramite il deposito di pratica edilizia *S.C.I.A. Segnalazione Certificata di inizio Attività* per opere già realizzate, subordinata al preventivo rilascio dell'*Accertamento di Compatibilità Paesaggistica* inerente le discordanze esterne.

Preventivamente al deposito della sopracitata *S.C.I.A.* si potrebbe suggerire la rimozione del soppalco metallico descritto in precedenza, in modo tale da escludere eventuali incrementi difficilmente autorizzabili di *Superficie Lorda Pavimentata*.

Trattandosi di opere già realizzate, le procedure saranno soggette al pagamento delle rispettive sanzioni pecuniarie.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima, ma nel caso in cui le difformità esterne non abbiano prodotto danno ambientale né profitto, le stesse potranno essere regolarizzate senza previsione di sanzione pecuniaria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- spese professionali per la redazione della pratica paesaggistica e della pratica edilizia (importo indicativo): €4.000,00
- ipotesi di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria (importo indicativo): €1.088,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Confrontando lo stato di fatto del capannone e la rispettiva planimetria catastale, si rilevano in parte le stesse difformità interne già descritte al precedente al paragrafo, con riferimento particolare ai tavolati della zona spogliatoi e bagni, alle murature di suddivisione dei forni e al volume interrato di contenimento delle vasche metalliche.

Inoltre, risulta ancora rappresentato il ballatoio al primo piano di collegamento tra il capannone oggetto di pignoramento e l'adiacente fabbricato insistente sulla particella 3000, ballatoio la cui demolizione è stata autorizzata tramite P.d.C. n. E/229/2004.

Ad avvenuta regolarizzazione paesaggistica ed edilizia del fabbricato, si ritiene necessario procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale in modo da allineare la rappresentazione grafica allo stato autorizzato e contestualmente integrare il numero civico, tuttora assente in banca dati.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali e spese professionali per la redazione della pratica DOCFA (importo indicativo): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN VALMADRERA VIA LEONARDO VASSENA 7

## CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

**Capannone industriale** ubicato a Valmadrera (LC) via Leonardo Vassena 7, per la quota di 1/1 di piena proprietà (ELKAR S.R.L.).

Trattasi di capannone industriale ad uso produttivo e relativa area esterna di pertinenza, oltre a porzione principale di cabina per la trasformazione dell'energia elettrica.

Il fabbricato è stato realizzato durante gli anni 2002-2004 ed è costituito prevalentemente da due ambienti principali, ovvero lo spazio destinato ad officina ubicato al piano terra e il magazzino al secondo piano.

L'edificio è completato da diversi spazi accessori tra cui spogliatoi e bagni al piano terra, due locali ad uso magazzino al primo piano, vani tecnici disposti su più livelli e una centrale termica allestita all'interno di un corpo staccato, avente accesso indipendente dal capannone principale.

I diversi livelli del capannone sono tra loro collegati tramite due distinti vani scala, il principale dei quali risulta completato dalla presenza di un ascensore.

L'altezza interna dei vani principali è pari a 620 cm per l'officina e 400 cm per il magazzino al secondo piano (quote rilevate all'intradosso dei tegoli prefabbricati).

L'accesso all'area di pertinenza avviene da via Vassena mediante un cancelletto pedonale e da via Fornaci attraverso un cancello carraio.

L'area risulta direttamente comunicante con le adiacenti particelle 912 e 3000, entrambe intestate alla medesima Proprietà ma non oggetto della presente procedura esecutiva, così come la restante porzione della cabina elettrica.

Identificazione catastale:

- catasto fabbricati, foglio 16, particella 7666, subalterno 701, categoria D/7, rendita 25.620,00 euro, indirizzo catastale: via Leonardo Vassena, piano: T-1-2-3, intestato a ELKAR S.R.L., derivante da "Variazione nel classamento del 30/08/2006 Pratica n. LC0084431 in atti dal 30/08/2006 variazione di classamento (n. 7850.1/2006)".  
Coerenze dell'unità immobiliare con riferimento all'area di pertinenza, in senso orario: particella 6542, particella 2999, particella 912, ancora particella 2999, particella 3000, particella 6544.
- catasto fabbricati, foglio 16 particella 7666, subalterno 702, categoria D/1, rendita 180,00 euro, indirizzo catastale: via Leonardo Vassena, piano: T-1-2-3, intestato a ELKAR S.R.L., derivante da "variazione nel classamento del 22/05/2006 Pratica n. LC0052827 in atti dal 22/05/2006 variazione di classamento (n. 4969.1/2006)".  
Coerenze dell'unità immobiliare, in senso orario: particella 7666 per tre lati, porzione di cabina di cui alla particella 912, subalterno 701.
- catasto terreni, foglio 9, particella 7666, qualita/classe Ente Urbano, superficie 2710 mq, derivante da "Tipo Mappale del 24/10/2005 Pratica n. LC0094636 in atti dal 24/10/2005 (n. 94636.1/2005)".

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica a destinazione industriale, asservita dalle principali opere di urbanizzazione primaria.

Il più importante centro limitrofo è rappresentato dalla città di Lecco.

Il traffico nella zona è scorrevole e i parcheggi sono sufficienti.

Le attrazioni storico paesaggistiche localizzate nelle vicinanze sono: Lario e Prealpi lombarde.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 43 km  
autobus distante 50 m  
ferrovia distante 1 km  
superstrada distante 3 km



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

All'interno dell'officina sono ancora presenti in grande quantità i prodotti (idrossido di magnesio, idrossido di alluminio, additivi vari, ecc.) utilizzati dalla precedente attività industriale per la produzione di lastre acriliche, le quali risultano abbondantemente stoccate sia al piano terra che al secondo piano.

Sono tuttora presenti anche i vari macchinari e gli impianti tecnologici specificatamente utilizzati per i cicli di lavorazione e movimentazione delle lastre, tra cui quattro forni, un carroponete, otto vasche metalliche collocate all'interno di un volume interrato, di dimensioni pari a circa 17,15 m x 8,90 m x 2,00 m di profondità e ricavato al di sotto della quota di pavimento dell'officina, due serbatoi esterni interrati e asserviti allo stoccaggio dei monomeri, una piattaforma di sollevamento dei materiali tra l'officina al piano terra e il magazzino al secondo piano.

Il corpo accessorio presente a nord del capannone, staccato rispetto allo stesso ed avente doppio ingresso autonomo, risulta interamente destinato a centrale termica.

Si segnala che una porzione della cabina per la trasformazione dell'energia elettrica (foglio 16, particella 912, subalterno 701) e della relativa area di pertinenza (particella 912) risultano intestate alla medesima Proprietà, ma non sono oggetto della presente procedura esecutiva.

La cabina elettrica è raggiungibile sia dall'area di pertinenza del capannone che dalla sede stradale di via Fornaci, con accesso dedicato ai manutentori dell'Ente gestore.

E' possibile supporre che, durante il periodo di attività e relativo utilizzo del capannone, l'accesso dei mezzi pesanti (autoarticolati) deputati al carico e trasporto dei materiali e dei prodotti finiti avvenisse attraverso il viale carraio annesso alla particella 3000, anch'essa intestata alla stessa Proprietà ma non oggetto di pignoramento.

La particella sopra citata risulta direttamente contigua e antistante la facciata sud-est del capannone, il cui prospetto è caratterizzato dalla presenza di diverse aperture tra le quali un portone industriale, configurando di fatto la sussistenza di vedute dirette su fondo escluso dal pignoramento.

Immaginando quindi di dover escludere il passo carrabile attraverso la particella 3000, si ritiene opportuno segnalare che la conformazione geometrica dell'area pertinenziale al capannone (particella 7666) ne precluderebbe in buona sostanza l'accesso e soprattutto la manovra ai mezzi pesanti.

L'Attestato di Prestazione Energetica del capannone risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio, con doppia anta a battente; pedonale, con anta singola a battente.	al di sotto della media	
<i>infissi esterni:</i> serramenti esterni realizzati con telaio metallico e vetro semplice.	nella media	
<i>manto di copertura:</i> manto costituito da guaine bituminose impermeabilizzanti; in corrispondenza delle coperture piane dei corpi accessori si ritiene necessaria la verifica di tenuta all'acqua piovana e di corretto deflusso attraverso i pluviali.	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costituite prevalentemente da pannelli di tamponamento prefabbricati, completati da pareti in calcestruzzo armato gettato in opera; si rileva la presenza di efflorescenze saline, notevolmente visibili in corrispondenza delle facciate interne del vano scala principale (lato sud-ovest).	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> piazzale asfaltato.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata prevalentemente con pavimento industriale in calcestruzzo; la pavimentazione della zona spogliatoi, bagni e dei locali ad uso magazzino al primo piano è costituita da piastrelle in ceramica; si rileva la presenza di efflorescenze saline localizzate nell'officina, prevalentemente in corrispondenza dei giunti di dilatazione del pavimento industriale.	nella media	
<i>plafoni:</i> tegoli prefabbricati a vista in corrispondenza dell'officina e del magazzino al secondo piano; lastre tipo "predalles" a vista all'interno dei corpi accessori.	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> portoni industriali a libro, realizzati in alluminio e con inserti vetrati.	nella media	
<i>rivestimento esterno:</i> prevalentemente costituito da cemento faccia a vista; alcune porzioni della facciata principale (prospetto sud-ovest) si presentano rivestite con mattoni faccia a vista ed elementi in pietra naturale.	nella media	
<i>scale:</i> i gradini della scala interna principale (lato sud-ovest) sono rivestiti con elementi in pietra naturale, ma solamente fino al primo piano; la restanti rampe si presentano invece prive di rivestimento, così come la scala interna secondaria (lato nord-est); la scala esterna antincendio è realizzata con elementi grigliati in acciaio.	nella media	
Degli Impianti:		
<i>antincendio:</i> rete esterna costituita da idranti e manichette antincendio; rete interna costituita da lance antincendio e singoli estintori; impianto di spegnimento automatico a diluvio di schiuma a servizio dei vani tecnici (reparto polimerizzazione); i lucernari integrati nei tegoli di copertura sono dotati di sistema ad apertura	al di sopra della media	

automatica in caso di emergenza antincendio; si ritiene necessario svolgere verifica periodica di corretto funzionamento dell'intero impianto.

*ascensore*: posizionato all'interno del vano scala principale; si ritiene necessario svolgere verifica periodica di corretto funzionamento dell'impianto.

nella media 

*carroponte*: ubicato all'interno dell'officina ed avente portata massima pari a 6,3 tonnellate; si ritiene necessario svolgere verifica periodica di corretto funzionamento dell'apparecchio di sollevamento.

nella media 

*condizionamento*: macchina esterna abbinata a due split interni, installati nei locali ad uso magazzino ubicati al primo piano e funzionanti in occasione del sopralluogo; refrigeratore industriale esterno (tipo aria/acqua) e doppio serbatoio di accumulo asserviti all'attività produttiva.

nella media 

*elettrico*: impianto di tipo industriale con condutture posate a vista, funzionante in occasione del sopralluogo.

nella media 

*gas*: impianto di adduzione asservito alla centrale termica e alla caldaia istantanea installata nella zona spogliatoi e bagni; si ritiene necessario svolgere verifica periodica di corretto funzionamento dell'impianto.

nella media 

*idrico*: tubazioni posate sottotraccia, a servizio dei bagni e degli spogliatoi.

nella media 

*montacarichi*: piattaforma di sollevamento avente portata massima pari a 3 tonnellate, asservita alla movimentazione dei materiali tra l'officina al piano terra e il magazzino al secondo piano; si ritiene necessario svolgere verifica periodica di corretto funzionamento dell'apparecchio di sollevamento.

nella media 

*termico*: centrale termica asservita esclusivamente all'attività produttiva (forni e vasche); caldaia istantanea a gas e radiatori in acciaio a servizio di spogliatoi, bagni e locali ad uso magazzino ubicati al primo piano, per la quale si ritiene necessario svolgere verifica periodica di corretto funzionamento.

nella media 

Delle Strutture:

*fondazioni*: realizzate in calcestruzzo armato.

nella media 

*scale esterne*: scala antincendio a rampe parallele, in acciaio.

nella media 

*scale interne*: scale a rampe parallele, in calcestruzzo armato.

nella media 

*solai*: tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso.

nella media 

*strutture verticali*: pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato.

nella media 

*copertura:* tegoli prefabbricati in calcestruzzo armato precompresso e lucernari, per il corpo principale; lastre prefabbricate tipo "predalles", per le coperture piane dei corpi accessori.

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[45,9 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 9708300005609 registrata in data 18/09/2009

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra	1.489,00	x	100 %	=	1.489,00
piano primo (esclusa la proiezione di entrambi i vani scala, dell'ascensore e della piattaforma di sollevamento)	92,00	x	100 %	=	92,00
piano secondo (esclusa la proiezione di entrambi i vani scala, dell'ascensore e della piattaforma di sollevamento)	1.089,00	x	100 %	=	1.089,00
piano terzo (esclusa la proiezione del vano scala e dell'ascensore)	34,00	x	100 %	=	34,00
area esterna di pertinenza ritenuta accessibile agli automezzi (superficie fondiaria, al netto dell'area di sedime dei fabbricati)	805,00	x	5 %	=	40,25
area esterna di pertinenza ritenuta non accessibile agli automezzi (superficie fondiaria, al netto dell'area di sedime dei fabbricati)	256,00	x	2 %	=	5,12
<b>Totale:</b>	<b>3.765,00</b>				<b>2.749,37</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024)

primo semestre)

Descrizione: capannoni industriali - stato conservativo normale (valore minimo)

Indirizzo: Valmadrera (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2024 primo semestre)

Descrizione: capannoni industriali - stato conservativo normale (valore massimo)

Indirizzo: Valmadrera (fascia centrale, zona centro edificato)

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 700,00 pari a 700,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: capannone con area esterna (anno costruzione 1977)

Indirizzo: Valmadrera

Superfici principali e secondarie: 860

Superfici accessorie:

Prezzo: 700.000,00 pari a 813,95 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: capannone con area esterna

Indirizzo: Valmadrera

Superfici principali e secondarie: 2025

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400.000,00 pari a 691,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: capannone con piccola area esterna

Indirizzo: Valmadrera

Superfici principali e secondarie: 1370

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400.000,00 pari a 1.021,90 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: [www.idealista.it](http://www.idealista.it)  
Descrizione: capannone (anno costruzione 1992)  
Indirizzo: Valmadrera, via Trebbia  
Superfici principali e secondarie: 410  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 375.000,00 pari a 914,63 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2023)  
Descrizione: capannoni - periodo di costruzione da 11 a 30 anni (valore minimo)  
Indirizzo: arteria stradale LC-MI SS 36  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 500,00 pari a 500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Fonte di informazione: Rilevazione prezzi mercato immobiliare - Lecco e provincia (anno 2023)  
Descrizione: capannoni - periodo di costruzione da 11 a 30 anni (valore massimo)  
Indirizzo: arteria stradale LC-MI SS 36  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)  
Descrizione: capannoni produttivi (valore minimo)  
Indirizzo: zona semicentrale - produttiva  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 337,00 pari a 337,00 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)  
Descrizione: capannoni produttivi (valore massimo)  
Indirizzo: zona semicentrale - produttiva  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:

Prezzo: 675,00 pari a 675,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di redigere la presente perizia di stima, sono stati considerati i seguenti fattori:

- destinazione urbanistica della zona in cui è ubicato l'edificio e qualità del contesto ambientale;
- localizzazione dell'edificio rispetto alle infrastrutture e ai servizi principali;
- tipologia, stato di conservazione e manutenzione del fabbricato ispezionato;
- consistenza e superficie commerciale dell'unità immobiliare;
- presenza di impianti tecnologici specificatamente asserviti alla precedente attività industriale (forni, vasche, serbatoi interrati, impianto di polimerizzazione, ecc.) relativamente ai quali risulta più plausibile l'ipotesi di completa dismissione, piuttosto che la conservazione e il riutilizzo;
- presenza di sistemi fissi di sollevamento industriale (carroponte e piattaforma) in grado di accrescere l'appetibilità commerciale del bene;
- conformazione geometrica dell'area di pertinenza che ne preclude l'accesso e la manovra agli autoarticolati;
- interesse del mercato immobiliare per beni aventi caratteristiche similari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.749,37 x 600,00 = **1.649.622,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.649.622,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.649.622,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili; tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valmadrera, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Listino Mercato Immobiliare della città di Lecco e provincia.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	2.749,37	0,00	1.649.622,00	1.649.622,00
				<b>1.649.622,00 €</b>	<b>1.649.622,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.488,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.644.134,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 246.620,10**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.397.513,90**

data 17/03/2025

il tecnico incaricato  
ING. MASSIMO SPREAFICO