

---

**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

**ELABORATO PERITALE DI STIMA**

14/04/2025

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, di seguito identificati e descritti. Per tale incarico dichiara di non possedere motivi di incompatibilità o di conflitto di interessi e di non avere motivo alcuno per astenersi.

Per lo svolgimento dell'incarico la sottoscritta ha effettuato indagini di carattere generale, verificato gli atti depositati presso l'Ufficio Provinciale di Lecco – Territorio, Servizi Catastali, l'Ufficio Provinciale di Lecco, Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguito sopralluoghi presso le unità immobiliari in data 21/02 e 06/03/2025, effettuato un accesso agli atti depositati presso il Comune di Valmadrera, visionato i titoli edilizi riguardanti gli immobili qui descritti, effettuato un accesso agli atti presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Lecco e raccolto le informazioni necessarie alla redazione della presente valutazione di stima.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Compendio produttivo sito a VALMADRERA, con area esterna di pertinenza e impianti produttivi specifici, composto da due capannoni, locali accessori e uffici, con impianti per la produzione di lastre di metacrilato composto da due autoclavi di polimerizzazione (di cui una parzialmente non funzionante), vasche di acqua portata a temperatura da caldaie a vapore, forni ad aria per la tempera e linee di taglio, confezionamento e imballaggio. Oltre a una porzione di parcheggio esterno, aperto e utilizzato da diverse altre attività della zona; una porzione di area separata contenente una parte di cabina di trasformazione elettrica e un gruppo elettrogeno, a servizio del capannone adiacente, della stessa proprietà ma sottoposto a procedura esecutiva immobiliare, a cui si rimanda per la relativa descrizione e stima.

L'accesso avviene dalla via Vassena.

### Identificazione catastale:

- A edificio produttivo con uffici e alloggio per custode** superficie commerciale **2.025 mq**  
Catasto Fabbricati foglio **16** mapp **3000** sub **702**  
categoria D/7 – Rendita 20.061,00 Euro  
via Leonardo Vassena n 7 – Piano T-1-2 – intestato a società ELKAR srl  
derivante da variazione prot LC 0008062 del 26/01/2006 per ampliamento
- B edificio produttivo** superficie commerciale **550 mq**  
Catasto Fabbricati foglio **16** mapp **5514** sub **6-10**  
categoria D/1 – Rendita 3.833,45 Euro  
via Leonardo Vassena – Piano S1 – intestato a società ELKAR srl
- C porzione cabina di trasformazione e area** superficie commerciale **15 mq**  
Catasto Fabbricati foglio **16** mapp **912** sub **701**  
categoria D/1 – Rendita 102,00 Euro  
via Leonardo Vassena – Piano T – intestato a società ELKAR srl
- D area esterna** superficie commerciale **475 mq**  
Catasto Terreni foglio **9** mapp **932**  
Qualità prato – Classe 2 – are 04.50 – R.D. 2,21 Euro – R.A. 1,63 Euro

Coerenze, da nord in senso orario: unità A, B e D in un sol corpo: mapp.li 2999, altri sub del mapp 5514, 5485 (strada), mapp.li 6544, 7666.

Unità C: mapp 2999 su due lati, mapp 7666 su altri due lati.

Immobili di proprietà della ditta ELKAR srl, oggetto di esecuzione immobiliare a ruolo al n 145/2024 RGE:

**E edificio produttivo** superficie commerciale **2.750 mq**

Catasto Fabbricati foglio **16** mapp **7666** sub **701** (derivante da fusione mapp.li **6541** e **6543**)

categoria D/7 – Rendita 25.620,00 Euro

via Leonardo Vassena – Piano T-1-2-3 – intestato a società ELKAR srl

**F porzione cabina di trasformazione e contatori** superficie commerciale **25 mq**

Catasto Fabbricati foglio **16** mapp **7666** sub **702**

categoria D/1 – Rendita 180,00 Euro

via Leonardo Vassena – Piano T – intestato a società ELKAR srl

Coerenze, da nord in senso orario, Unità E e F: mapp.li 6542 (strada), 2999, 3000, 6544 e 6542 (strada).

## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni in oggetto sono collocati in una zona produttiva, posta tra la linea ferroviaria e il monte Barro. Oltre la ferrovia, con il passaggio a livello frontistante l'attività, c'è l'immissione nella strada SS36 Milano-Lecco.

Le aree di manovra per i mezzi pesanti sono adeguate e i parcheggi sono sufficienti.

Il traffico locale è asservito alle attività produttive, con particolare movimentazione di mezzi durante l'accesso all'inceneritore adiacente per il conferimento dei rifiuti delle raccolte nei Comuni della Provincia.



ortofoto



estratto mappa catastale



*Ingresso uffici*



*corsello tra corpo A (a dx) e corpo E (a sx)*

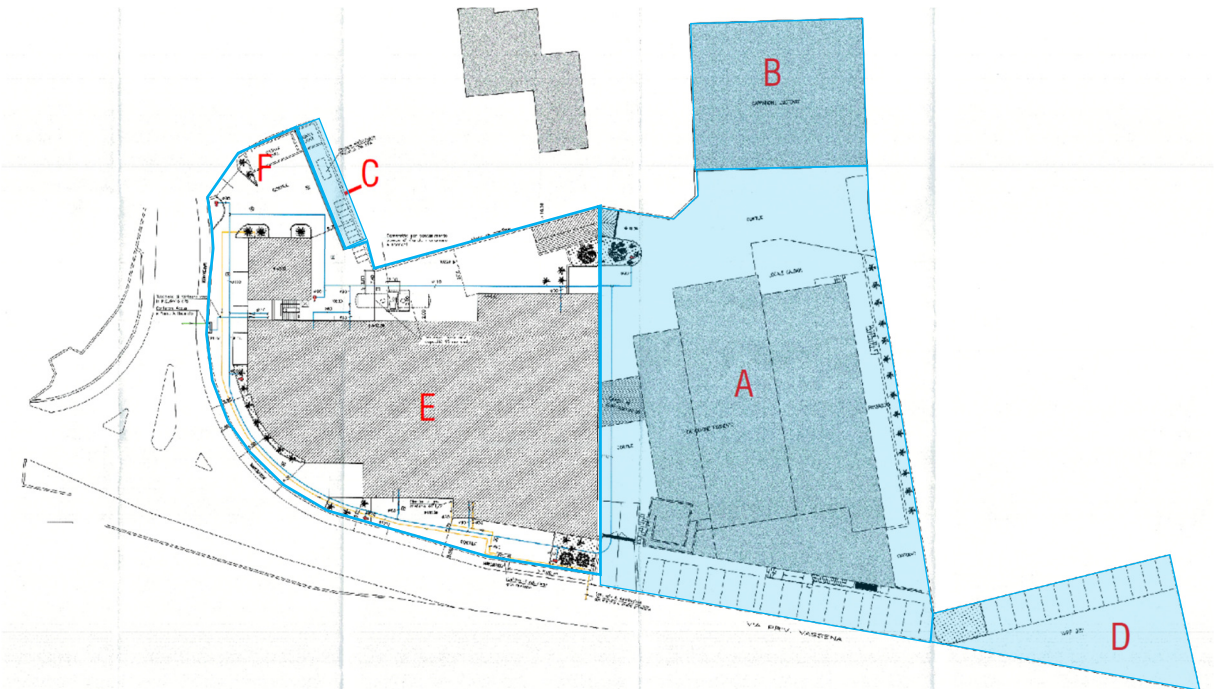


*capannone corpo A verso piazzale su retro*



*capannone corpo B e piazzale*

## DESCRIZIONE DEI BENI



Il compendio immobiliare con i beni in oggetto è costituito da diversi corpi produttivi e magazzini, edificati a partire dagli anni 1987/89: il primo edificio è un capannone di due campate con altezza sotto trave di 5,40 m e un corpo verso la strada su due piani, di cui il piano strada destinato ad uffici e il piano seminterrato destinato a servizi e depositi, oltre a locali accessori, quali la centrale termica in lato nord-est e un terrapieno con impianti nello spazio a confine con il mapp 5514, posto in quota intermedia tra i due piani dei capannoni.

Alla fine del 1992 l'azienda ha acquisito la porzione al piano terra del capannone di due piani confinante con il piazzale in lato nord-est (corpo B – mapp 5514) per estendere parte della linea post-produzione delle lastre (taglio e confezionamento).

Negli anni 1998/2000 ha ampliato il capannone principale in lato nord-ovest, con una campata su due piani per la parte produzione / deposito, e una "torre" fronte strada con un nuovo ingresso agli uffici, nuovi spazi seminterrati per i servizi agli addetti e un appartamento sopra l'ufficio. Questa porzione è riscaldata da separato impianto, con caldaia a gas collocata in vano tecnico adiacente alla scala che conduce all'appartamento, e contatori nel casello sulla via Vassena, verso il piazzale di cui al corpo D (mapp 932).

Nel 2002/04 ha, infine, realizzato il nuovo capannone nel terreno adiacente (corpo E – mapp 7666) con un nuovo impianto di polimerizzazione, quest'ultimo meglio descritto nella relazione di stima dell'Ing. Massimo Spreafico, nel fascicolo della Procedura Esecutiva Immobiliare n 145/2024 RGE.

Il compendio ha un corsello a cielo aperto tra il corpo A (mapp 3000) e il corpo E (mapp 7666) di larghezza variabile, con passaggio minimo di circa 5,40 metri che poi si apre in un piazzale di forma irregolare, tra il corpo A e il corpo B, con dimensione comunque adeguata per la movimentazione dei mezzi.

L'attività produceva e lavorava lastre di metacrilato. Il ciclo produttivo prevede il prelievo del monomero, stoccato in due serbatoi interrati da circa 13 mc, e versato (a ciclo chiuso) in autoclave, additivato e scaldato per ottenere il prepolimero, che viene versato, con aggiunta di coloranti, in un serbatoio che viene vuotato, per colatura verticale, negli stampi realizzati con due lastre di vetro temperato appositamente distanziate. La dimensione delle lastre è di 2,10 m x 1,50 m e la guarnizione di separazione definisce lo spessore della lastra. Gli stampi con la colata di polimero vengono quindi inseriti nelle vasche di acqua calda (temperatura 20-50°C, in funzione dello spessore) per fissare la polimerizzazione e, successivamente, inseriti in forni di aria calda per la tempera (a 120°C). Il raffreddamento successivo completa il ritiro del materiale e la formazione del prodotto. Le lastre estratte dagli stampi vengono squadrate e imballate per il deposito e la vendita.

Nel capannone del corpo A sono presenti due impianti di polimerizzazione, entrambi da verificare per l'attuale funzionalità, uno più grande, con torre fuoriuscente dalla copertura del capannone, e uno più piccolo, posto nell'angolo sud dell'edificio.

Gli impianti di polimerizzazione sono coperti da apposito impianto di spegnimento sprinkler a schiuma.

Il corpo principale del capannone è occupato, per la metà nord-est della campata di destra, dalle vasche con la serpentina per riscaldare l'acqua. Nell'altra campata adiacente sono presenti tre forni ad aria calda. Di tutta la parte impiantistica sarà necessario verificarne la funzionalità.

Le vasche, contenenti acqua di processo, sono riscaldate da serpentina con vapore prodotto da due caldaie alloggiare in apposito locale posto in lato nord-est. Le due caldaie presenti sono da 780 kW l'una: una è dismessa (parzialmente smontata) mentre per l'altra sarà necessario verificare se ancora funzionante.

L'alimentazione è a gas metano, con contatore sulla via Fornaci.

Nella stessa centrale termica è presente anche una caldaia per il riscaldamento degli ambienti che alimenta degli aerotermini presenti nel capannone. Questa caldaia è dismessa (parzialmente smontata) e non funzionante.

Si ritiene prudentiale valutare, per tutti i locali della linea produttiva, un campionamento dell'aria per verificare la concentrazione di metacrilato, e altri prodotti volatili, e la necessità di una eventuale bonifica, per garantire la salubrità degli ambienti di lavoro.

La porzione di capannone su due piani, realizzata a fine anni Novanta, al piano terra è collegata all'attività produttiva e occupava parte delle lavorazioni di imballaggio e spedizione, mentre il piano superiore era destinato a deposito, con un carro ponte fuoriuscente sul lato corto verso il piazzale che, dall'esterno (protetto da tettoia) consentiva il sollevamento al piano e lo stoccaggio dei prodotti.

In tutte le campate del capannone sono presenti dei carroporti per la movimentazione dei prodotti.

La porzione verso la via Vassena, è occupata, al piano seminterrato, da locali di servizio per gli addetti (mensa e spogliatoi), con accesso dall'esterno e separato dalla produzione, oltre a una piccola officina, locale archivio e locale "cucina colori". Al piano strada, nella parte più recente, si trova un ufficio di accoglienza, a sinistra dell'ingresso, mentre a destra sono presenti tre uffici con un bagno e accesso separato dal parcheggio sulla strada. Nella porzione a sud ci sono degli altri locali uffici, con accesso indipendente dalla strada, attualmente locati (vedi capitolo 3).

Sopra l'ufficio di rappresentanza, nella torre rivestita in mattoni a vista, c'è un appartamento per un custode e, al di sopra dello stesso, una terrazza.

Nel capannone del corpo B (mapp 5514) è presente una linea di finitura delle lastre e deposito. L'edificio è interrato per tre lati, con una intercapedine accessibile su due lati. All'interno, per una porzione di circa un quarto della superficie, è stato realizzato un soppalco, non presente nelle pratiche edilizie ma inserito sugli elaborati delle pratiche di prevenzione incendi.

È presente un aerotermino vicino al portone d'ingresso e un boiler elettrico per l'acqua calda nel locale wc.

Tra questo capannone e la centrale termica si trova un locale contenente le pompe per l'alimentazione del sistema antincendio, sia quello degli idranti che quello a schiuma per i due impianti di polimerizzazione.

I serbatoi per il monomero sono collocati, interrati in lato sud-est, tra il capannone del corpo A e il vicino mappale 5514 (proprietà di terzi) e vengono caricati dal piazzale di cui al corpo D (mapp 932).

Nello spazio tra i due capannoni sono presenti impianti di processo di cui andrà verificata la funzionalità.

Nel 2002 viene realizzato un nuovo capannone (corpo E) e una cabina di trasformazione dell'energia elettrica. Per il nuovo capannone si rimanda alla perizia dell'ing Spreafico Massimo, in quanto oggetto di esecuzione immobiliare.

Per la cabina elettrica, invece, occorre fare delle precisazioni. Quest'ultimo manufatto è costruito a cavallo di due particelle catastali: una parte sul mapp 7666 (corpo F) e una parte sul mapp 912 (corpo C).

L'edificio è diviso in tre locali: il primo a sinistra, adiacente al cancello carraio del compendio, con accesso esterno dalla via Fornaci, è coperto da servitù a favore di Enel che ne fa l'uso che ritiene, anche per edifici al di fuori del compendio "Elkar". Il locale centrale contiene dei quadri elettrici, sempre di Enel ma a servizio dell'attività, mentre il terzo locale, con accesso dal piazzale del mapp 7666, è identificato sui due mappali e contiene dei trasformatori MT/BT per l'attività e dei quadri elettrici. Al momento i contatori dell'intero

compendio produttivo sono in questi locali ma, se necessario, l'impianto risulta facilmente divisibile, in quanto il corpo A aveva in precedenza un contatore sulla via Vassena, adiacente agli uffici, che potrebbe venir ripristinato dall'ente fornitore nel caso di divisione, con utilizzo dei due capannoni da soggetti diversi. Su parte del mapp 912, inoltre, è presente un gruppo elettrogeno a servizio degli impianti del corpo E. Nel caso di separazione dei due compendi, andranno istituite delle servitù per l'utilizzo o l'acquisizione del mapp 912 separato dal compendio principale.

Il capannone del corpo A è realizzato con strutture in cemento armato prefabbricato, pareti in calcestruzzo per le parti controterra e prismi di cls per la parte fuori terra. La copertura è realizzata con lastre di cemento prefabbricate e soprastanti lastre in fibrocemento ondulate. Non si è verificato se sono lastre contenenti fibre di amianto ma la loro condizione generale, a vista, non presenta sfaldamenti o rotture critiche. I serramenti sono in ferro con vetro singolo. Pavimento in battuto di cemento liscio al quarzo. Il corpo uffici sulla via Vassena è realizzato in muratura di laterizio intonacato con pavimenti in monocottura e serramenti in alluminio. L'ampliamento del 2000 è realizzato con strutture in cemento armato, parte prefabbricato e parte gettato in opera, con rivestimento in mattoni faccia a vista e serramenti in alluminio. L'accesso all'intero compendio avviene dalla via Vassena (tra i due capannoni corpo A e corpo E) e dalla via Fornaci ma il piazzale di pertinenza del corpo E risulta poco agevole per la movimentazione di mezzi di medio-grande dimensione quindi potrebbe essere necessario, nella gestione delle attività, condividere una procedura di accesso e uscita dei mezzi, sia in fase di spedizione del prodotto finito che per il carico dei serbatoi interrati posti in lato nord-est del capannone al mapp 7666 (corpo E).

Le aree esterne, con pavimentazione in asfalto risultano pianeggianti salvo lievi dislivelli non significativi. L'edificio principale del corpo A, edificato a fine anni Ottanta, risulta in condizioni di manutenzione scarse, con linee impiantistiche datate e in parte non funzionanti. Gli uffici presentano diverse infiltrazioni dal soffitto e una generale vetustà, compatibile con l'epoca di costruzione e con un uso intensivo degli spazi. La porzione produttiva ampliata in lato nord-ovest, pur risultando in migliori condizioni, si presenta su due piani con necessità di movimentazione da un piano all'altro mediante carroponte in parte esterna all'edificio (seppur protetto da tettoia). La porzione verso la via Vassena, risulta adibita più a rappresentanza che non a operatività amministrativa.

### **3. STATO DI POSSESSO**

In data 21/02 e 06/03/2025 la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo e ha rilevato che l'immobile produttivo risulta libero mentre parte degli uffici sulla via Vassena risultano occupati dalla società Synergia snc in forza di contratto di locazione 6+6, stipulato nel 2002 e regolarmente registrato, con scadenza 03/01/2032.

La possibilità di recesso, previo autorizzazione del Giudice delegato, potrà essere inoltrata entro un anno dall'apertura della liquidazione giudiziale e il recesso avvenire decorsi 4 anni dall'apertura delle liquidazione giudiziale, ai sensi art 165 CCII Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

In data 21/02/2025 i Curatori della Liquidazione Giudiziale sono tornati in possesso del complesso di beni che la ditta ELKAR aveva concesso in locazione, compresi del ramo d'azienda, alla ditta Resiva srl, tramite *contratto di affitto di ramo di azienda* (Scrittura privata per autentica Notaio Avv Fabio Auteri, rep nn 69702/36213, registrato a Novara in data 01/03/2024 al n 2383 serie 1T) e *contratto di locazione ultranovennale* (Contratto per autentica Notaio Paolo Loviseti del 17/09/2024, rep nn 318727/64254, trascritto a Lecco in data 18/09/2024 ai nn 13823/10680).

Da tale data, quindi, gli immobili risultano liberi da persone e attività.

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

6

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 4.1 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

###### 4.1.1 *Atti di asservimento urbanistico*

- Asservimento volumetrico, stipulato il 29/07-12/10/1987 a firma notaio Manetto Martino Fabroni ai nn 24639/24896 di repertorio, trascritto il 27/10/1987 a Lecco ai nn 9329/6380, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio.  
Formalità riferita ai corpi A (mapp 3000) e D (mapp 932)  
Superficie Catastale 2.650 mq – Superficie reale 2.842,40 mq  
La società Elkar srk si obbliga a vincolare porzione di detti terreni alla realizzazione di un edificio produttivo come da progetto depositato presso il Comune di Valmadrera, con impegno dell'83% della superficie di utilizzo ammessa e del 79% delle superficie coperta ammessa. Si riserva di costruire, o ampliare, l'edificio fino alla completa saturazione consentita dallo strumento vigente e da eventuali nuove possibilità edificatorie previste dall'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche.
- Asservimento volumetrico, stipulato il 14/01/1999 a firma notaio Manetto Martino Fabroni ai nn 44017/10515 di repertorio, trascritto il 01/02/1999 a Lecco ai nn 1161/892, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio.  
Formalità riferita ai corpi A (mapp 3000) e D (mapp 932)  
Superficie Catastale 2.650 mq – Superficie reale 2.842,40 mq  
La società Elkar srk si obbliga a vincolare porzione di detti terreni, ancora liberi dal precedente asservimento, alla realizzazione di un ampliamento di edificio produttivo, come da progetto depositato presso il Comune di Valmadrera, con impegno del 70,14% della superficie di utilizzo ammessa e del 97,57% delle superficie coperta ammessa. Si riserva di costruire, o ampliare, l'edificio fino alla completa saturazione consentita dallo strumento vigente e da eventuali nuove possibilità edificatorie previste dall'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche.  
Si impegna, altresì, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, qualora ne facesse richiesta, le aree e le opere di urbanizzazione (individuate nella planimetria allegata e corrispondenti alla fascia di parcheggi / accesso tra l'edificio e la via Vassena e dall'intero mapp. 932).
- Asservimento volumetrico, stipulato il 29/11/2002 a firma notaio Alberto Barone ai nn 53394/5913 di repertorio, trascritto il 27/12/2002 a Lecco ai nn 20844/14809, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING spa e ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio.  
Formalità riferita ai corpi A (mapp 3000), D (mapp 932), E (mapp.li 6541 + 6543 oggi 7666).  
Il compendio A+D viene denominato lotto A, mentre il corpo E viene denominato lotto B  
Superficie Catastale 5.360 mq – Superficie reale 5.574,08 mq  
Sul lotto B è prevista costruzione di un nuovo edificio produttivo mentre, sul lotto A la realizzazione di un corpo di collegamento tra i due lotti.  
Le società Elkar srl e BPB Lesing spa si obbligano a vincolare porzioni di detti terreni alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo e di un ampliamento dell'edificio esistente, come da progetto depositato presso il Comune di Valmadrera, con impegno del 80,89% della superficie di utilizzo ammessa e del 97,14% delle superficie coperta ammessa. Si riserva di costruire, o ampliare, l'edificio fino alla completa saturazione consentita dallo strumento vigente e da eventuali nuove possibilità edificatorie previste dall'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche.  
Si impegna, altresì, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, qualora ne facesse richiesta, le residue aree e le opere di urbanizzazione non ancora di proprietà comunale.

- Asservimento volumetrico, stipulato il 07/11/2003 a firma notaio Ettore De Marzio ai nn 1534/654 di repertorio, trascritto il 24/11/2003 a Lecco ai nn 18305/12085, a favore di COMUNE DI VALMADRERA, contro BPB LEASING spa e ELKAR srl, derivante da atto unilaterale di obbligo edilizio.  
Formalità riferita ai corpi A (mapp 3000), C (mapp 912), D (mapp 932), E (mapp.li 6541 +6543).  
Il compendio A+D viene denominato lotto A, mentre i corpi C+E vengono denominati lotto B.  
Superficie Catastale 5.420 mq – Superficie reale 5.634,03 mq  
Sul lotto B è prevista costruzione di un nuovo edificio produttivo mentre, sul lotto A la realizzazione di un corpo di collegamento tra i due lotti.  
Le società Elkar srl e BPB Lesing spa si obbligano a vincolare porzioni di detti terreni alla realizzazione di un nuovo edificio produttivo, con minor impegno di superficie di utilizzo, e di un ampliamento dell'edificio esistente, come da progetto depositato presso il Comune di Valmadrera, con impegno del 79,76% della superficie di utilizzo ammessa e del 99,93% delle superficie coperta ammessa. Si riserva di costruire, o ampliare, l'edificio fino alla completa saturazione consentita dallo strumento vigente e da eventuali nuove possibilità edificatorie previste dall'entrata in vigore di nuove norme urbanistiche.  
Si impegna, altresì, a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, qualora ne facesse richiesta, le residue aree e le opere di urbanizzazione non ancora di proprietà comunale.

#### 4.1.2 *Trascrizioni pregiudizievoli – porzione di proprietà non oggetto di procedura esecutiva immobiliare*

- Costituzione di servitù di passo pedonale e carroia, stipulato il 29/06/1992 a firma notaio Teodoro Berera ai nn 115063 di repertorio, trascritta a il 07/07/1992 a Lecco ai nn 7257/5327, a favore/contro di ELKAR srl e GEOM VINCENZO SPOTO e C sas, derivante da costituzione di servitù.  
Formalità riferita al corpo D (mapp 932).  
Si costituisce servitù passiva di passo pedonale, carroia e con servizi di porzione del mapp 932 a favore degli immobili di cui al mapp 5514 (porzioni di parti terze) e servitù passiva di passo pedonale e carroia sulla strada di accesso ai capannoni del mapp 5514 (proprietà di terzi) fino al cancello d'ingresso della proprietà concedente al fine di poter eseguirne il carico e lo scarico e manutenzione del serbatoio di metacrilato interrato (posto nell'area del mapp 3000)

#### 4.1.3 *Trascrizioni pregiudizievoli – porzione di proprietà oggetto di procedura esecutiva (n 145/2024 RGE)*

- Costituzione di servitù inamovibile per l'impianto e l'esercizio di cabina elettrica, stipulato il 27/01/2005 a firma notaio Alberto Cuocolo ai nn 73088-73095/11686 di repertorio, trascritta a il 09/02/2005 a Lecco ai nn 2285/1496, a favore di ENEL DISTRIBUZIONE spa, contro BPU LEASING spa (quale concedente), e ELKAR srl (quale utilizzatore), derivante costituzione di diritti reali a titolo oneroso.  
Formalità riferita al corpo F (mapp 7666/702).  
Si costituisce servitù di utilizzo esclusivo, con diritto di collocare i propri impianti di trasformazione e smistamento dell'energia elettrica, a ENEL spa di un locale situato nell'immobile edificato sul mapp 7666 e denominato "cabina elettrica", con accesso diretto dall'esterno (via Fornaci) che non potrà essere occluso. Il manufatto che contiene la cabina rimarrà di proprietà della concedente che ne cura la manutenzione.

## 4.2 VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

### 4.2.1 *Iscrizioni ipotecarie – porzione di proprietà non oggetto di procedura esecutiva immobiliare*

- Ipoteca volontaria, stipulata il 17/12/2008 a firma notaio Alberto Barone ai nn 71554/11072 di

repertorio, iscritta il 08/01/2009 a Lecco ai nn 104/18, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA spa, contro ELKAR srl, derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: Euro 250.000

Importo capitale: Euro 500.000

Durata ipoteca: 5 anni

Formalità riferita al corpo B (mapp 5514/6-10)

#### 4.2.2 *Iscrizioni ipotecarie – porzione di proprietà oggetto di procedura esecutiva (n 145/2024 RGE)*

- Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/10/2009 a firma 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 sspa, contro ELKAR srl, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: Euro 2.720.000

Importo capitale: Euro 1.600.000

Durata ipoteca: 12 anni

Formalità riferita al corpo E (mapp 7666/701) ed F (mapp 7666/702)

Annotazioni (formalità di riferimento RP 3128 del 02/11/2009):

- modifica di precedente finanziamento: 25/10/2016 notaio Laura Bonacina ai nn 16114/7632 di repertorio, presentata il 11/11/2016 a Lecco ai nn 13795/1960 = proroga scadenza al 31/10/2030

#### 4.2.3 *Pignoramenti e sentenze di Fallimento*

- Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale del 05/12/2024 emessa dal Tribunale di Lecco al n 63/2024 di repertorio, trascritta il 02/01/2025 a Lecco ai nn 6/2, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA ELKAR SRL

Formalità riferita a tutti gli immobili di proprietà della Elkar srl

#### 4.2.4 *Pignoramenti e sentenze di Fallimento – porzione oggetto di procedura esecutiva (n 145/2024 RGE)*

- Pignoramento del 21/10/2024 emesso dal Tribunale di Lecco al n 2867 di repertorio, trascritto il 30/10/2024 a Lecco ai nn 16165/12455, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO spa contro ELKAR srl

Formalità riferita al corpo E (mapp 7666/701) ed F (mapp 7666/702)

#### 4.3 ALTRE TRASCRIZIONI

- Contratto di locazione immobiliare ultranovennale stipulato il 17/09/2024 a firma notaio Paolo Lovisetti ai nn 318727/64254 di repertorio, trascritto il 18/09/2024 a Lecco ai nn 13823/10680, a favore di RESIVA srl contro ELKAR srl.

Formalità riferita a tutti gli immobili di proprietà della Elkar srl

Contratto risolto consensualmente prima dell'apertura della liquidazione giudiziale.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le unità immobiliari in oggetto identificano un unico compendio che NON fa parte di un Condominio.

Tutte le linee impiantistiche andranno verificate per l'effettiva funzionalità.

Il Certificato di Prevenzione Incendi è scaduto ad agosto 2024.

## 6. PROVENIENZA

### 6.1 ATTUALE PROPRIETARIO

ELKAR srl 1/1 (C.F. 03117120158)

*Per i corpi A (mapp 3000) e D (mapp 932)*

- Compravendita stipulata in data 22/04/1987 a firma notaio Manetto Martino Fabroni ai nn 23817 di repertorio, registrato a Lecco il 06/05/1987 ai nn 2847 vol II, trascritta il 15/05/1987 a Lecco ai nn 4630/3235.

Acquisto di terreni sui quali la società edificherà il compendio produttivo.

*Per il corpo B (mapp 5514/6-10)*

- Compravendita stipulata in data 17/12/1992 a firma notaio Teodoro Berera ai nn 116939 di repertorio, registrato a Lecco il 29/12/1992 ai nn 3386 vol II, trascritta il 13/01/1993 a Lecco ai nn 294/241.

Acquisto di porzione di capannone al PS1.

Annesso al capannone vi è il proporzionale diritto di comproprietà di tutti gli spazi ed enti comuni all'intero capannone n 2 in ragione di 1/2, compreso opere di fondazione, il tetto e quanto di uso comune al corpo di fabbrica. Ha inoltre diritto alla comproprietà degli enti comuni al mapp 5514 sub 1.

Sono, inoltre, comprese le servitù di sottoservizi (smaltimento acque nere e meteoriche).

*Per il corpo C (mapp 912)*

- Compravendita stipulata in data 29/11/2002 a firma notaio Alberto Barone ai nn 53374/5912 di repertorio, trascritta il 27/12/2002 a Lecco ai nn 20843/14808 (secondo luogo).

In primo luogo dello stesso atto, trascritto ai nn 20842/14807, vengono acquistati dalla società BPB LEASING spa, con presenza della ditta ELKAR srl quale parte utilizzatrice, i terreni mapp.li 6541 e 6543, oggi 7666, sui quali verranno edificati gli edifici produttivi oggetto di procedura esecutiva (corpi E-F)

*Per i corpi E (mapp 7666/701) ed F (mapp 7666/702) – oggetto di procedura esecutiva*

- Compravendita a conclusione di anticipata di locazione finanziaria stipulata in data 27/10/2009 a firma notaio Andrea Ciniglia ai nn 59524/9379 di repertorio, registrata a Bergamo 1 il 30/10/2009 ai nn 16270 serie 1T, trascritta il 02/11/2009 a Lecco ai nn 15491/9851.

## 7. PRATICHE EDILIZIE, PREVENZIONE INCENDI E SITUAZIONE URBANISTICA

### 7.1 PRATICHE EDILIZIE

*Per i corpi A (mapp 3000) e D (mapp 932)*

- Concessione Edilizia n **103** pratica n **8/1987** del 02/07/1987 per *costruzione di un capannone in via privata Vassena*  
Inizio Lavori 01/09/1987 – Fine Lavori 10/06/1989 – Richiesta agibilità a 04/08/1989
- Concessione Edilizia n **58** pratica n **44/1989** del 20/04/1989 per *variante al progetto per la costruzione di un capannone in via privata Vassena n 7*
- Concessione Edilizia n **130** pratica n **77/1992** del 26/08/1992 per *progetto volume tecnico provvisorio per impianto di polimerizzazione*
- Concessione Edilizia n **E/098/98** del 25/10/2000 per *progetto ampliamento e opere interne al capannone industriale in via Vassena 7*  
Inizio Lavori 15/04/1999 – Fine Lavori 02/02/2001
- Concessione Edilizia n **E/177/2000** del 25/10/2000 per *variante alla pratica edilizia E/098/98 per modifiche interne ed esterne al fabbricato in costruzione in via Vassena 7*

- Concessione Edilizia n **E/231/2002** del 09/12/2002 per *costruzione capannone*  
Inizio Lavori 16/12/2002 – Fine Lavori 28/04/2004 – Agibilità 23/08/2004  
Progetto per il capannone di cui al corpo E (mapp 7666/701) con la realizzazione del collegamento con il corpo A (mapp 3000/702)
- Permesso di Costruire n **E/097/2003** del 01/09/2003 per *variante alla concessione edilizia n E/231/02 del 09/12/2002 per la realizzazione di un edificio industriale*
- Permesso di Costruire n **E/015/2004** del 09/02/2004 per *variante n 2 al permesso di costruire n E/097/03 per la realizzazione di un edificio industriale*
- Permesso di Costruire n **E/229/2004** del 20/09/2004 per *demolizione di un ballatoio e opere annesse*  
Inizio Lavori 04/10/2004 – Fine Lavori 07/10/2004

*Per il corpo B (mapp 5514/6-10)*

- Concessione Edilizia n **90** pratica n **37/1991** del 13/05/1991 per *costruzione di n 2 capannoni industriali*  
Inizio Lavori 14/05/1991 – Fine Lavori 16/12/1992 – Agibilità dal 22/02/1995
- Concessione Edilizia n **205** pratica n **170/1991** del 26/11/1991 per *variante in corso d'opera alla pratica edilizia n 37/91 di costruzione di n 2 capannoni industriali*
- Concessione Edilizia n **176** pratica n **203/1991** del 16/10/1991 per *variante in corso d'opera per recinzione fabbricato ad uso industriale alla C.E. 37/90 e 170/91*
- Concessione Edilizia n **202** pratica n **185/1992** del 15/12/1992 per *variante in corso d'opera per la costruzione di n 2 capannoni industriali*

*Per i corpi C (mapp 912/701) ed F (mapp 7666/702)*

- Permesso di Costruire n **E/035/2004** del 01/03/2004 per *realizzazione cabina ENEL*  
Inizio Lavori 13/09/2004 – Fine Lavori 07/01/2005
- Permesso di Costruire n **E/300/2004** del 07/12/2004 per *spostamento della cabina ENEL*

*Per il corpo E (mapp 7666/701)*

- Concessione Edilizia n **E/242/2002** del 18/11/2002 per *esecuzione lavori di consolidamento terreno sottostante alle fondazioni inerenti la costruzione di nuovo capannone industriale*  
Inizio Lavori 25/11/2002
- Concessione Edilizia n **E/231/2002** del 09/12/2002 per *costruzione capannone*  
Inizio Lavori 16/12/2002 – Fine Lavori 28/04/2004 – Agibilità 23/08/2004
- Permesso di Costruire n **E/097/2003** del 01/09/2003 per *variante alla concessione edilizia n E/231/02 del 09/12/2002 per la realizzazione di un edificio industriale*
- Permesso di Costruire n **E/015/2004** del 09/02/2004 per *variante n 2 al permesso di costruire n E/097/03 per la realizzazione di un edificio industriale*
- Permesso di Costruire n **E/229/2004** del 20/09/2004 per *demolizione di un ballatoio e opere annesse*  
Inizio Lavori 04/10/2004 – Fine Lavori 07/10/2004

## 7.2 PREVENZIONE INCENDI

Il complesso produttivo svolge delle attività che risultano soggette ai controlli di prevenzione incendi da parte dei Vigili del Fuoco, ai sensi del DPR 151/2011 e identificate nell'allegato I:

- 44.3.C (ex 57) Stabilimenti e impianti ove si producono, lavorano e/o detengono materie plastiche, con quantitativi in massa superiore a 5.000 kg
- 2.1.B (ex 2) Impianto di decompressione del gas metano (corpo E)
- 12.2.B (ex 15) Depositi e/o rivendite di liquidi infiammabili con capacità da 1 a 50 mc
- 49.1.A (ex 64) Gruppi elettrogeni con motori di potenza da 25 a 350 kW (nell'area del corpo C ma in uso agli impianti del corpo E)
- 74.3.C (ex 91) Impianti termici per la produzione di calore con potenza > 700 kW (n 2 generatore di vapore a gas metano P.F. 2 x 780 kW/cad oltre a una caldaia da 80 kW per uso riscaldamento = nell'edificio corpo A)
- 74.3.C (ex 91) Impianti termici per la produzione di calore con potenza > 700 kW (generatore di vapore a gas metano P.F. 2.350 kW = nell'edificio corpo E)

Le attività sopra citate sono dislocate nell'intero compendio produttivo e, se gli immobili verranno venduti o utilizzati da attività o soggetti diversi andrà definito con il Comando dei Vigili del Fuoco la divisione dell'attuale fascicolo, con le relative competenze.

L'attività è protetta con due impianti antincendio separati: per gli edifici del corpo A (mapp 3000) e B (mapp 5514) è costituito da 1 idrante soprassuolo + 4 idranti a cassetta, impianto a schiuma per le due aree occupate dall'autoclave di polimerizzazione e gruppo pompe posto a lato della centrale termica; per gli edifici del corpo E (mapp 7666) è costituito da 6 idranti a colonna, 2 attacchi nel cortile, 9 idranti a cassetta, vasca di accumulo da 72 mc (sotto il locale centrale termica), impianto a schiuma a copertura dell'autoclave di polimerizzazione e gruppo pompe posizionato sotto la scala di sicurezza tra il capannone e la centrale termica e collegato al gruppo elettrogeno, quest'ultimo posizionato nell'area del corpo C (mapp 912) e non oggetto della procedura esecutiva 145/2024.

Attualmente l'intero compendio è identificato con il fascicolo n **29473** e queste sono le autorizzazioni rilasciate:

- Approvazione progetto prot **798/88** del 26/04/1988 per costruzione nuovo stabilimento
- Approvazione prot **2294/88** del 18/07/1988 per centrale termica a vapore (n 2 generatori da 780 kW)
- Approvazione progetto prot **1668/91** del 19/09/1991 per nuovo serbatoio interrato di metacrilato
- Approvazione progetto prot **1289/93** del 27/05/1993 per ampliamento attività (aggiunto corpo B) e nuovo impianto di polimerizzazione (nel corpo A) con automazione di processo
- Approvazione progetto prot **202/99** del 09/02/1999 per ampliamento insediamento produttivo
- Approvazione progetto prot **8047/02** del 09/01/2002 per realizzazione soppalco (corpo B), inserimento nuova macchina per la preparazione degli stampi e di una passerella sulla copertura (corpo A) da utilizzarsi come via di fuga dalla torre con l'autoclave di polimerizzazione
- Approvazione progetto prot **10285/05** del 14/01/2005 per ampliamento insediamento produttivo con nuova linea di polimerizzazione (corpo E), cabina di decompressione gas e gruppo elettrogeno

I Certificati di Prevenzione Incendi rilasciati / rinnovati sono i seguenti:

- C.P.I. prot **214/88** del 16/02/1989 relativo all'attività nel corpo A  
approvazione progetto prot 798 del 26/04/1988
- C.P.I. prot **1758** del 11/08/2008 relativo all'intero compendio nella configurazione attuale  
Validità dal 02/08/2002 al 02/08/2011
- Rinnovo periodico C.P.I. prot **6911** del 12/08/2011 – scadenza 02/08/2014
- Attestazione di Rinnovo periodico C.P.I. prot **4663** del 27/06/2014 – scadenza 02/08/2019
- Attestazione di Rinnovo periodico C.P.I. prot **6968** del 19/07/2019 – scadenza 02/08/2024

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

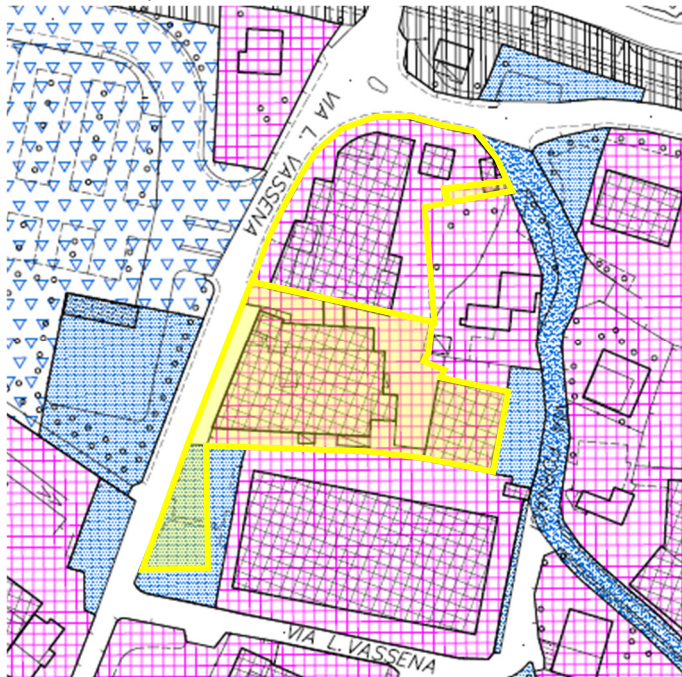
12

### 7.3 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Valmadrera è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con DCC n 35 del 25/09/2023, divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURL n 48 – Serie Avvisi e Concorsi del 29/11/2023.

Nell'elaborato *C4-A bis Carta della disciplina e delle aree e delle prescrizioni sovraordinate (ambiti Urbanizzati)* del Piano delle Regole, il compendio ricade nelle aree del Tessuto Urbano Consolidato parte in zona *D1 – ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento* (art.li 22 e 23 NdA), parte in zona bianca (strada) e parte in *aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale*.

Il corpo C (mapp 912/701) ricade in *Ambito di rispetto da fiumi, torrenti e corsi d'acqua* (DLgs 42/2004 art 142 lettera c)



#### LEGENDA

##### SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (PIANO DELLE REGOLE)

**D1** AMBITI EDIFICATI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO – D1

##### SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (PIANO DEI SERVIZI)

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



compendio ELKAR

stralcio PGR – PdR – tavola C4-A bis

#### Norme di Attuazione

##### Art 22 Ambiti a prevalente destinazione produttiva (stralcio)

Le zone "D" comprendono le aree omogenee da destinare alle attività produttive in genere.

Nelle zone per insediamenti produttivi non è ammessa la residenza, l'attività agricola di ogni genere e l'attività commerciale, salvo quanto previsto ai commi successivi.

Nelle sole zone **D1** e **D2** sono insediabili, in ragione del 20% delle superfici lorde destinate alle attività principali, le seguenti funzioni secondarie o non prevalenti:

- uffici amministrativi, spazi per l'esposizione e la vendita diretta;

È altresì ammessa la destinazione residenziale nei seguenti casi:

- a servizio dei titolari delle aziende artigiane e commerciali;
- a servizio degli addetti alla custodia;
- previa costituzione di vincolo di pertinenzialità da trascriversi nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento del quale costituisce pertinenza.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una quota superiore al 10% della superficie lorda complessiva dell'insediamento, con il limite di mq. 150 per insediamento, computati al lordo delle strutture murarie.

È inoltre ammessa nelle zone D1 e D2 la destinazione commerciale, per la vendita e l'esposizione anche di prodotti non legati all'attività produttiva in essere nel limite massimo del 30% delle slp complessivamente realizzate sul lotto di riferimento, ed a condizione del reperimento delle superfici a parcheggio come definite dal Piano dei servizi.

art 23 Ambiti edificati consolidati a prevalente destinazione produttiva di completamento – D1

I parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

- Indice di densità fondiaria (Df) mq/mq 1,20
- Rapporto di copertura (R) 70%
- Altezza massima m 15,00

## 8. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ

### 8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e le pratiche visionate. Si precisa che non è stato effettuato un rilievo geometrico dell'immobile.

A parte qualche lieve spostamento dei divisori, si rileva la presenza di una tettoia non autorizzata a ridosso della centrale termica, il piano soppalco nel corpo B (seppur presente nella pratica dei Vigili del Fuoco) e il locale contenente le pompe dell'impianto antincendio, come difformità rilevanti.

Non è presente la scala e la passerella esterna sulla copertura di collegamento alla torre dell'autoclave con il deposito al piano primo.

Per gli incrementi di superficie (soppalco, tettoia, locale pompe) andrà presentata pratica edilizia in sanatoria o parziale demolizione.

Gli edifici sono esterni all'ambito con il vincolo paesaggistico pertanto la sanatoria sarà esclusivamente edilizia.

La cabina elettrica non ha la scala di accesso al locale sul mapp 912 (corpo C).

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di SANATORIA con preliminare rilievo € 4.500,00
- Sanzione amministrativa (stima indicativa da verificare con UT) € 1.000,00

### 8.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate lievi difformità:

CAPANNONE corpo B

- non è rappresentato il soppalco

CABINA ELETTRICA corpo C

- è rappresentata una scala esterna di accesso in realtà non presente

Questa difformità non incidono sulla consistenza e sulla rendita dell'immobile

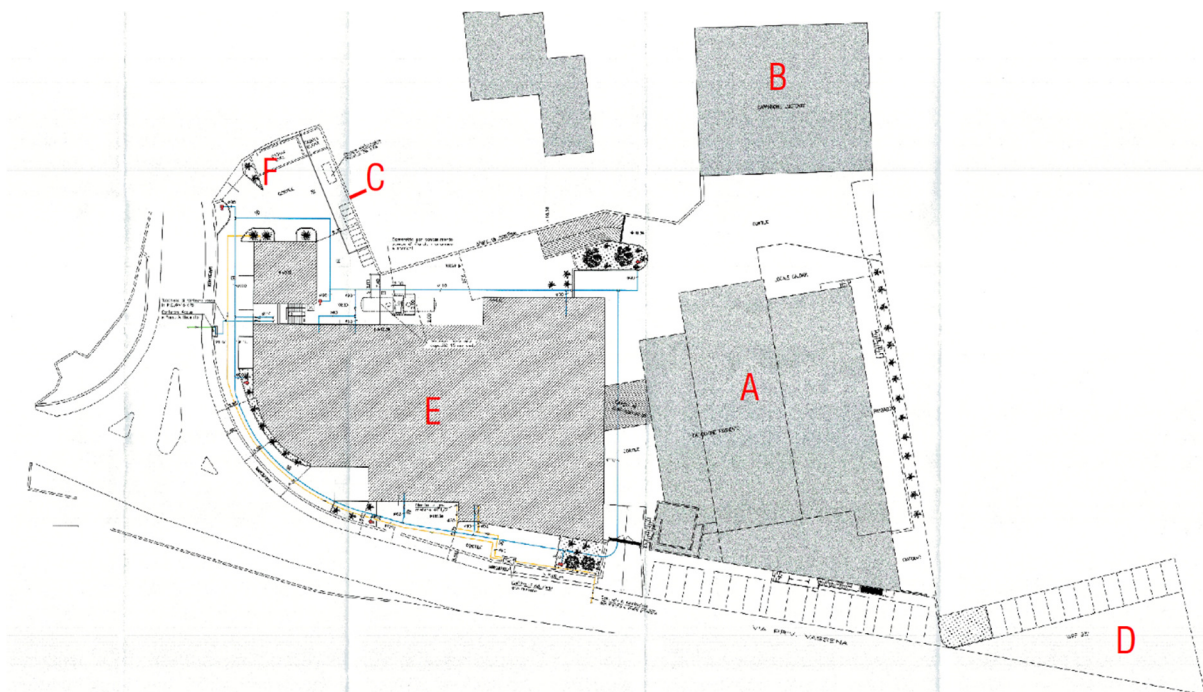
Costi di regolarizzazione:

- DOCFA di variazione per il corpo B € 930,00
- Diritti catastali € 70,00

## 9. CONSISTENZA DEI BENI

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

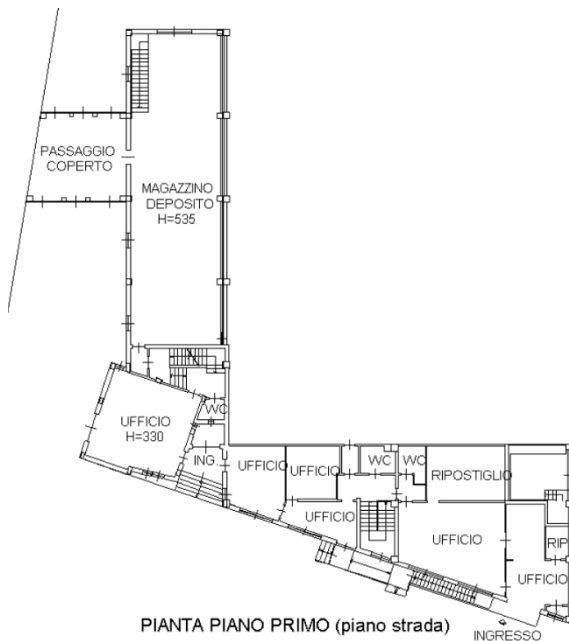
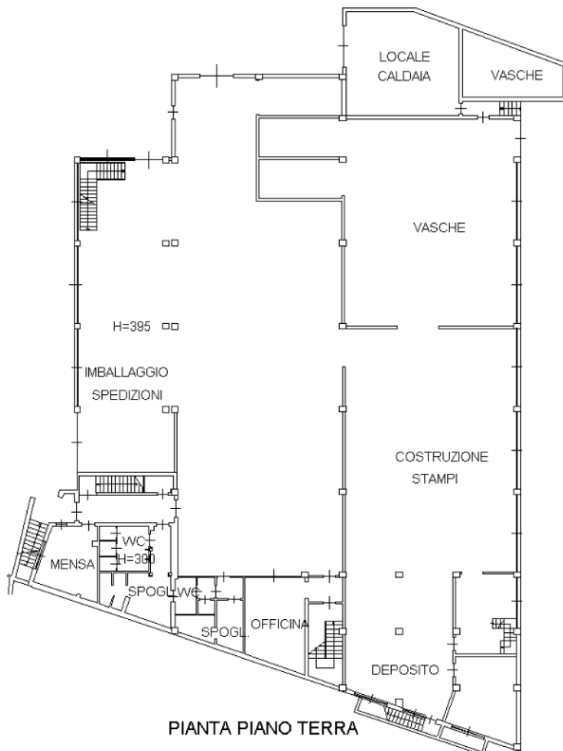
NB: le superfici indicate sono calcolate su elaborati grafici reperiti dall'accesso agli atti e non sono stati oggetto di rilievo.



*Corpo A – edificio produttivo e area esterna di pertinenza – mapp 3000 sub 701*

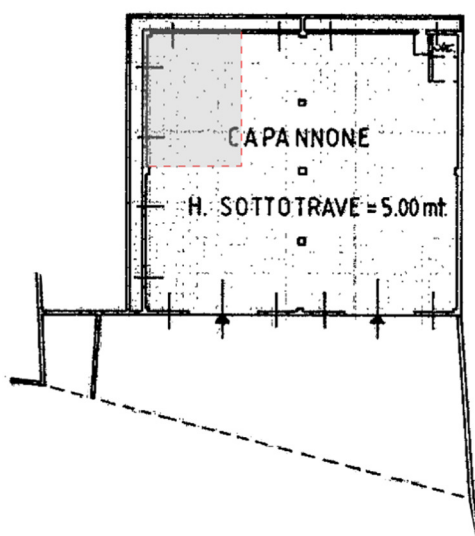
Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
PT – capannone H 540 (sotto trave)	784	X	100 %	=	784,00
PT – impianto di polimerizzazione (torre)	80	X	80 %	=	64,00
PT – imballaggio H 395	160	X	95 %	=	152,00
PS1 – depositi / “cucina” H 300	143	X	90 %	=	129,00
PS1 – impianto di polimerizzazione	28	X	80 %	=	22,00
PS1 – servizi / spogliatoi / mensa H 300	118	X	100 %	=	118,00
PT – centrale termica	68	X	80 %	=	54,00
PT – vasche acqua riciclo	30	X	10 %	=	3,00
PT – locale pompe vvf	20	X	50 %	=	10,00
Area esterna – piazzale (con parte 5514)	780	X	10 %	=	78,00
Area esterna – aiuola verso mapp 5514	100	X	2 %	=	2,00
Parcheggio fronte uffici	280	X	20 %	=	56,00
PT – uffici “torre”	75	X	105 %	=	79,00
PT – uffici liberi	73	X	100 %	=	73,00
PT – uffici locati Synergia	110	x	100 %	=	110,00
P1 – magazzino H 535	160	x	95 %	=	152,00
P1 – deposito passaggio coperto	45	x	95 %	=	43,00

P1 – vani tecnici a cielo aperto (vs 5514)	130	x	20 %	=	26,00
P2 – scala e vani tecnici	28	x	40 %	=	11,00
P2 – appartamento	50	x	100 %	=	50,00
P3 – terrazzo	35	x	25 %	=	9,00
<b>Edificio produttivo mapp 3000/701</b>					<b>2.025,00</b>



*Corpo B – edificio produttivo – mapp 5514 sub 6-10*

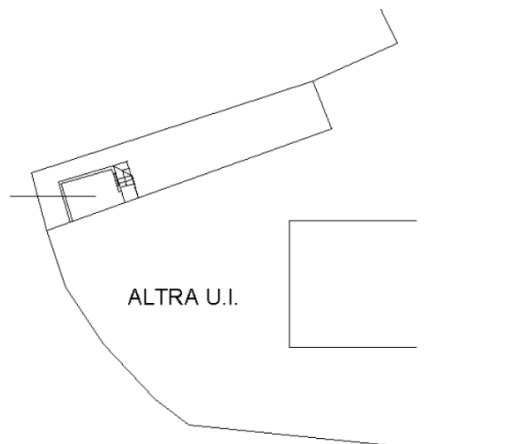
Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
PT – capannone H 500	400	X	100 %	=	400,00
PT – capannone H 250 (sotto soppalco)	78	X	90 %	=	70,00
PT – servizio igienico	10	X	100 %	=	10,00
P1 – soppalco H 240	78	x	90 %	=	70,00
<b>Capannone mapp 5514/6-10</b>					<b>550,00</b>



PT: in grigio l'ingombro del soppalco

*Corpo C – porzione cabine di trasformazione e area esterna – mapp 912 sub 702*

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
PT – porzione cabina	12	X	80 %	=	10,00
Area esterna mapp 912	48	X	10 %	=	5,00
<b>Porzione cabina di trasformazione</b>					<b>15,00</b>



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

17

*Corpo D – area esterna (porzione di parcheggio) – mapp 932*

Descrizione	Superficie		Coefficiente		SL commerciale
PT – porzione piazzale a parcheggio	475	X	100 %	=	475
<b>Porzione piazzale di parcheggio</b>					<b>475,00</b>



## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA

Il metodo di stima considera la comparazione tra immobili simili, valutando l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la posizione rispetto al contesto, il tipo di edilizia limitrofo, l'accessibilità, il livello di finitura, i servizi presenti e quant'altro possa influire sul giudizio di stima.

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

### 10.1 OSSERVATORIO DEL MERCATO E RIFERIMENTI DI COMPARAZIONE

- Quotazioni immobiliari FIMAA 2024 – arterie stradali LC-MI SS36  
Edifici >30 anni = capannoni                      350 / 450 €/mq
- Borsino immobiliare 2025  
Capannoni tipici    350 / 701 €/mq  
Capannoni produttivi                                      337 / 675 €/mq  
Magazzini    317 / 529 €/mq
- Banca dati OMI 2024-2 – B2 zona produttiva  
Capannoni industriali                                      500 / 700 €/mq

### 10.2 SVILUPPO DELLA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Il capannone principale (corpo A) sviluppa una superficie complessiva notevole ma è realizzato con una linea impiantistica piuttosto ingombrante e rigida, dedicata alla produzione di lastre per colata di polimero e con strutture dedicate, quali vasche di immersione e forni di cottura. Inoltre l'edificio risulta molto sfruttato e vetusto, con scarsa illuminazione e ventilazione.

La porzione al piano terra verso la strada, occupata dagli uffici, presenta diversi problemi di infiltrazione e necessiterebbe di manutenzioni straordinarie. La parte più recente del capannone è in condizioni di manutenzione migliori ma la parte produttiva su due piani separati, con movimentazione dall'esterno dei carichi pesanti, non è particolarmente sfruttabile.

Il capannone secondario (mapp 5514) è più facilmente riutilizzabile, non avendo linee impiantistiche fisse o particolarmente vincolanti.

La cabina di trasformazione elettrica è un buon manufatto ma dovrà essere valutato se, in una divisione dei capannoni potrà essere facilmente separata con le diverse utenze.

Il piazzale esterno, destinato a parcheggio, è utilizzato anche da altre attività ed è praticamente ad uso pubblico. Resta premiale la posizione, con accesso diretto alla principale arteria stradale e ferroviaria della zona.

*Corpo A – edificio produttivo e area esterna di pertinenza – mapp 3000 sub 701*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Edificio produttivo con area esterna	2.025 x	400,00 =	810.000,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>810.000,00</b>

*Corpo B – edificio produttivo – mapp 5514 sub 6-10*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Capannone	550 x	530 =	291.500,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>291.500,00</b>

*Corpo C – porzione cabina di trasformazione e area esterna – mapp 912 sub 702*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Cabina e area	15 x	400 =	6.000,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>6.000,00</b>

*Corpo D – area esterna (porzione di parcheggio) – mapp 932*

Descrizione	SL comm	€/mq	SL commerciale
Porzione di parcheggio	475 x	40 =	19.000,00
<b>Valore di mercato</b> 1000/1000 piena proprietà			<b>19.000,00</b>

10.3 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Edificio produttivo e area esterna (corpo A)	€ 810.000,00
Edificio produttivo (corpo B)	€ 291.500,00
Cabina di trasformazione e area esterna (corpo C)	€ 6.000,00
Piazzale esterno a parcheggio (corpo D)	€ 19.000,00
<b>SOMMANO</b>	<b>€ 1.126.500,00</b>
Regolarizzazioni (capitolo 8) STIMA INDICATIVA	€ - 6.500,00

**VALORE DI MERCATO** nelle stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 1.120.000,00**

Lecco, 14 aprile 2025

Il tecnico incaricato  
Arch Barbara Dell'Oro

ALLEGATI:

01. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
02. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
03. VINCOLI E ONERI GIURIDICI
04. PRATICHE EDILIZIE
05. PROGETTO VIGILI DEL FUOCO APPROVATO
05. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA