



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 56/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Mirco Lombardi

CUSTODE:  
Avvocato Marco Possenti

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Antonio Emanuele Fontana**  
CF: FNTNNM79L28A745O  
con studio in MANDELLO DEL LARIO (LC) VIA ALFIERI 9  
telefono: 0341323438  
fax: 0341323438  
email: [ark.fontana@gmail.com](mailto:ark.fontana@gmail.com)  
PEC: [antonio.fontana2@archiworldpec.it](mailto:antonio.fontana2@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno residenziale a VALGREGHENTINO via Don Satiro Stucchi 33, della superficie commerciale di **13.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Complesso produttivo attualmente dismesso e destinato a conversione in area residenziale con verde di mitigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1426 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DON SATIRO STUCCHI n. 33, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 29/04/1987 Pratica n. LC0122680 in atti dal 18/10/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 50.1/1987)  
Coerenze: da nord in senso orario \_ cortile su tutti i lati  
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L581 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1426 Si segnala trasferimento di sede sociale dell'intestatario con Atto del 27/07/2007 da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA)
- foglio 2 particella 1426 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria D/7, rendita 68.172,31 Euro, indirizzo catastale: VIA DON SATIRO STUCCHI n. 31, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 06/08/2015 Pratica n. LC0074866 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 25976.1/2015)  
Coerenze: da nord in senso orario \_ confine Comune di Olginate, via Don Satiro Stucchi, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 mappale 3416, mappale 2915, mappale 2851, mappale 2848, mappale 1542, mappale 2761, mappale 301.  
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L581 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1426 Si segnala trasferimento di sede sociale dell'intestatario con Atto del 27/07/2007 da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA)
- foglio 2 particella 2848 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria D/1, rendita 10.488,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DON SATIRO STUCCHI n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 19/03/1992 Pratica n. LC0020932 in atti dal 27/02/2014 COSTITUZIONE (n. 10.1/1992)  
Coerenze: da nord in senso orario \_ particelle distinte al CT al Fg. 9 mappale 1426, mappale 2851, mappale 2847, mappale 2849, mappale 1542  
Mappali Terreni Correlati Codice Comune L581 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2848 Si segnala trasferimento di sede sociale dell'intestatario con Atto del 27/07/2007 da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA)
- foglio 9 particella 2848 (catasto terreni), sezione urbana VALGREGHENTINO, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1595, indirizzo catastale: Comune di VALGREGHENTINO, derivante da TIPO MAPPALE del 18/03/1992 Pratica n. LC0019532 in atti dal 25/02/2014 F.O. 14197/14 (n. 28254.1/1992)  
Coerenze: da nord in senso orario \_ particelle contraddistinte al CT Fg.9 mappale 1426, mappale 2851, mappale 2847, mappale 2849, mappale 1524  
Mappali Fabbricati Correlati: Mappali Fabbricati Correlati Sez. Urb. VAL - Foglio 2 - Particella 2848/

- foglio 9 particella 1426 (catasto terreni), sezione urbana VALGREGHENTINO, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 12230, indirizzo catastale: Comune di VALGREGHENTINO, derivante da TIPO MAPPALE del 19/12/1986 Pratica n. LC0082785 in atti dal 21/08/2014 F.O. 14214/14 (n. 132395.1/1986)  
Coerenze: da nord in senso orario \_ confine Comune di Olginate, via Don Satiro Stucchi, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 mappale 3416, mappale 2915, mappale 2851, mappale 2848, mappale 1542, mappale 2761, mappale 301  
Mappali Fabbricati Correlati Sez. Urb. VAL - Foglio 2 - Particella 1426/

Presenta una forma poligonale, un'orografia in zona collinare - andamento terreno pianeggiante, una tessitura prevalente alternarsi di ambiti residenziali e ambiti produttivi, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunall terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.730,00 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:	€. 1.756.863,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.581.000,00
Data della valutazione:	16/09/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento il compendio industriale risulta libero ma nelle disponibilità dell'esecutato.

Il solo appartamento posto al piano primo della casa del custode catastalmente distinto al Fg. 2, mappale 1426, sub. 2 risulta occupato dal soggetto incaricato della vigilanza e dai suoi congiunti. Per il relativo contratto si rimanda alla relazione del Custode Giudiziario.

## 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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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** attiva, stipulata il 25/10/2005 a firma di Notaio LUONI SERGIO ai nn. 994/432 di repertorio, iscritta il 16/11/2005 a Lecco ai nn. Registro generale n. 20440 Registro particolare n. 4095, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 20.000.000,00.

Importo capitale: € 10.000.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni.

Gli immobili identificati nella formalità:

- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 graffati Foglio 2 Particella 1661 Sub.1 e Foglio 2 Particella 1774 Sub. 1;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2004 Sub. 2 sono soppressi e sostituiti dagli attuali:
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub.501;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848 sub. 501;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub. 2.

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 24/11/2009 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 213/11791 di repertorio, iscritta il 01/12/2009 a Lecco ai nn. Registro generale n. 17073 Registro particolare n. 3448, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 IPOTECA ISCRITTA EX ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Importo ipoteca: € 2.772.289,42.

Importo capitale: € 1.386.144,71.

La formalità è riferita solamente a C.F.: Foglio 2 Particella 1426 - Foglio 2 Particella 1661 Sub. 1 - Foglio 2 Particella 1774 Sub. 1 .

Gli immobili identificati nella formalità:

- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 graffata Particella 1661 Sub.1 e Particella 1774 Sub. 1 sono soppressi e sostituiti dall'attuale:
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub.501

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 03/02/2010 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 16/10117 di repertorio, iscritta il 08/02/2010 a Lecco ai nn. Registro generale n. 1572 Registro particolare n. 385, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 IPOTECA ISCRITTA EX ART.77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Importo ipoteca: € 714.797,40.

Importo capitale: € 357.398,70.

La formalità è riferita solamente a C.F.: Foglio 2 Particella 1426 - Foglio 2 Particella 1661 Sub. 1 - Foglio 2 Particella 1774 Sub. 1 .

Gli immobili identificati nella formalità:

- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 graffata Particella 1661 Sub.1 e Particella 1774 Sub. 1 sono soppressi e sostituiti dall'attuale:
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub.501

Ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/09/2010 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 16201/117 di repertorio, iscritta il 29/09/2010 a Lecco ai nn. Registro generale n. 14566 Registro particolare n. 3135, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 0300 A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602.

Importo ipoteca: € 25.144.402,16.

Importo capitale: € 12.572.201,08.

La formalità è riferita solamente a C.F.: Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 - Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848 - Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2004 Sub. 2 .

Gli immobili identificati nella formalità:

- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426;

- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2004 Sub. 2 sono soppressi e sostituiti dagli attuali;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub.501;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848 sub. 501;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub. 2.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 16/03/2023 a firma di UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 613 di repertorio, trascritta il 08/05/2023 a Lecco ai nn. Registro generale n. 6688 Registro particolare n. 5012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Gli immobili identificati nella formalità:

- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 graffati Foglio 2 Particella 1661 Sub.1 e Foglio 2 Particella 1774 Sub. 1;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2004 Sub. 2 sono soppressi e sostituiti dagli attuali;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub.501;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 2848 sub. 501;
- C.F. Sez. Urb. VAL Foglio 2 Particella 1426 Sub. 2.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 28/10/2008 a firma di Notaio LUONI SERGIO ai nn. 6134/3047 di repertorio, trascritta il 18/11/2008 a Lecco ai nn. Registro generale n. 18602 Registro particolare n. 2831, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 800 ATTO DI SCADENZAMENTO DI DEBITO.

La presente annotazione è riferita a Iscrizione N. Registro Particolare 4095 del 16/11/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 01/06/2006 a firma di Notaio SERGIO LUONI ai nn. 1919/880 di repertorio, trascritta il 07/04/2009 a Lecco ai nn. Registro generale n. 4822 Registro particolare n. 892, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 808 EROGAZIONE A SALDO.

La presente annotazione è riferita a Iscrizione N. Registro Particolare 4095 del 16/11/2005

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE, stipulata il 11/10/2010 a firma di Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 16201/117 di repertorio, trascritta il 20/10/2010 a Lecco ai nn. Registro generale n. 15602 Registro particolare n. 2126, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 821 RIDUZIONE DI SOMMA.

La presente annotazione è riferita a Iscrizione N. Registro Particolare 3135 del 29/09/2010

## 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>

Ulteriori avvertenze:

- L'area è interessata da Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Ogni intervento che riguardi l'aspetto esterno dei fabbricati deve essere preventivamente autorizzato

dalla preposta Commissione del Paesaggio.

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di cessione di azienda e compravendita di immobile (dal 21/06/2005), con atto stipulato il 21/06/2005 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 93.901/35.016 di repertorio, registrato il 29/06/2005 a Gallarate ai nn. 94 serie 1V, trascritto il 29/07/2005 a Lecco ai nn. Registro Generale 14106 - Registro Particolare n. 8594.

NOTA:

ALGAT INDUSTRIE S.R.L. con Atto di Trasferimento Sede Sociale del 27/07/2007 Numero di Repertorio 70271/11462 Notaio Bellorini Franca Sede Varese trascritto a Lecco il 07/08/2007 Registro Generale n. 15951 Registro Particolare n. 9690, ha trasferito la sede sociale da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA).

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione (dal 14/12/1994 fino al 21/06/2005), con atto stipulato il 14/12/1994 a firma di Notaio Imperia Spaziante ai nn. 34067/370 di repertorio, registrato il 20/12/1994 a Torino ai nn. 032669, trascritto il 02/01/1995 a Lecco ai nn. 30/14

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

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

Licenza Edilizia N. **287** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione capannoni in ferro e servizi annessi, presentata il 09/05/1967 con il n. 287 di protocollo, rilasciata il 03/06/1967 con il n. 287 di protocollo, agibilità del 14/09/1968 con il n. 287/298 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappali n. 1661 - 1774 - 1426 - 1427 -1444 -1445, identificati in Perizia come Edifici 1-2-8b.

Segue:

- Richiesta di Licenza Edilizia per variante del progetto del 14/08/1967 Pratica n. 298
- Nulla Osta alla variante da Soprintendenza ai Monumenti della Lombardia del 02/10/1967 Prot. n. 9450 FV/bs
- Licenza Edilizia alla variante del 06/10/1967 Pratica n. 298

Licenza Edilizia N. **Prot. 126/71** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di impianto per forno MALHER per la lavorazione di saldobrasatura dei pezzi, presentata il 21/01/1971 con il n. 126 di protocollo, rilasciata il 12/03/1971 con il n. 126/71 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile identificato in Perizia come Edificio 8b.

Licenza Edilizia N. **432**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un capannone industriale, presentata il 27/09/1971 con il n. 432 di protocollo, rilasciata il 20/01/1972 con il n. 432 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1432/d - 1433/b fraz. di Villa S. Carlo, identificati in Perizia come Edifici 2-3-3a.

La suindicata Licenza è preceduta da Licenza Edilizia del 20.10.1971, sempre al n. 432.

Segue:

- Richiesta Permesso di Agibilità Pratica n. 432

Licenza Edilizia N. **4/72**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 25/01/1972 con il n. 217 di protocollo, rilasciata il 02/03/1972

Concessione Edilizia N. **835**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di soprizzo reparto servizi per ottenere n. 2 appartamenti di civile abitazione, presentata il 05/02/1977 con il n. 278 di protocollo, rilasciata il 28/03/1978 con il n. 835 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappali 1661 - 1774 - 1427, identificati in Perizia come Edificio 1.

La Concessione è preceduta da: Nulla Osta Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici del 01/06/1977 Prot. n. 2381/SP.

Concessione Edilizia N. **1064**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione mensa aziendale a pianterreno di fabbricato esistente, presentata il 27/10/1978 con il n. 1983 di protocollo, rilasciata il 23/12/1978 con il n. 1064 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a mappale 1762/b via Don Stucchi, identificato in Perizia come Edificio 9.

Concessione Edilizia N. **1065**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione in uffici dell'alloggio del custode al primo piano e sistemazione interna palazzina uffici - posa di insegna, presentata il 27/10/1978 con il n. 1984 di protocollo, rilasciata il 23/12/1978 con il n. 1065 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappale 1661, identificato in Perizia come Edificio 1.

Concessione Edilizia N. **1073**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di accesso carraio al parcheggio e recinzione relativa, presentata il 21/12/1978, rilasciata il 08/06/1979 con il n. 1073 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappale 1762, identificato in Perizia come CT Fg. 9 particella 1426.

Nella Concessione Edilizia viene riportato: " A condizione che venga posato sul lato opposto uno specchio parabolico".

Concessione Edilizia N. **1072**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione impianto di depurazione acque lorde e nere provenienti da servizi igienici, mensa - cucina e abitazione del custode, presentata il 21/12/1978, rilasciata il 31/08/1979.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappale 1762, identificato in Perizia al CT Fg. 9 particella 1426.

Concessione Edilizia N. **1127**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento accesso carraio, presentata il 01/08/1979, rilasciata il 24/10/1979

Concessione Edilizia N. **1405** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento fabbricati industriali, presentata il 09/04/1983 con il n. 964 di protocollo, rilasciata il 23/12/1983 con il n. 1405 di protocollo, agibilità del 10/10/1985 con il n. 1405 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappali 1426 - 1660 - 1425 - 1433, identificati in Perizia come Edifici 7-8a.

Si riferiscono alla suindicata Concessione:

- Autorizzazione ambientale del 27/06/1983 Prot. n. 15620.

Segue variante:

- Richiesta per variante in corso d'opera a C.E. n. 1405, riferita a Foglio 2 mappali 1426 - 1660 - 1427 - 2279 - 1433a - 1433c - 1432d - 1774 - 1661, Pratica n. 1524.

- Concessione Edilizia del 09/04/1985 Pratica n. 1524.

- Agibilità del 15/05/1987 n. 1405-1524.

Concessione Edilizia N. **1431** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzione stabilimento, presentata il 28/09/1983 con il n. 2507 di protocollo, rilasciata il

06/10/1983 con il n. 1431 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappali 1661 - 1672, identificati in perizia al CT Fg. 9 particella 1426.

Segue:

- Richiesta di variante del 29/04/1985 per modifica recinzione.

- Concessione Edilizia a variante del 22/06/1985 Pratica n. 1431.

Autorizzazione temporanea **N. 1159**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di tettoie temporanee, presentata il 19/04/1984 con il n. 1159 di protocollo, rilasciata il 09/05/1984 con il n. 1159 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a elementi facenti parte i fabbricati identificati in Perizia come Edifici 4c-7.

Nell'autorizzazione viene indicato termine ultimo per la rimozione 1 anno dalla data dell'autorizzazione.

Autorizzazione temporanea **N. 3448**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di proroga di autorizzazione concessa del 1984 , presentata il 10/10/1985 con il n. 3448 di protocollo, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 3448 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a manufatto facente parte il fabbricato identificato in Perizia come Edificio 7.

L'autorizzazione specifica che la proroga avrà durata di 1 anno dalla data dell'autorizzazione.

Concessione Edilizia **N. 31/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne tavolati uffici, presentata il 21/05/1987 con il n. 2203 di protocollo, rilasciata il 01/06/1987 con il n. 31/87 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano primo palazzina uffici.

Concessione Edilizia **N. 29/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento edificio industriale, formazione mensa e uffici, presentata il 12/03/1990 con il n. 950 di protocollo, rilasciata il 26/10/1990 con il n. 29/90 di protocollo, agibilità del 03/12/1997 con il n. 6812 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati indicati in Perizia come Edifici 4-6-1-9-3a-5-7-8.

Si riferisce alla Concessione di cui sopra:

- Autorizzazione ambientale del 01/09/1990 Prot. n. 3356.

Segue:

- Richiesta di Concessione Edilizia in variante presentata il 02/06/1992 Prot. n. 2352.

- Autorizzazione Ambientale del 18/01/1993, decreto di autorizzazione n. 23/92 Prot. n. 231.

- Concessione Edilizia a variante del 31/05/1993 Pratica Edilizia n. 64/92.

- Richiesta di Concessione Edilizia presentata da Algat S.P.A. per modifiche a locale mensa.

- Autorizzazione Ambientale del 14/07/1997, decreto di autorizzazione n. 39/97 Prot. n. 3957.

- Concessione Edilizia del 10/09/1997 Pratica n. 31/96. - Agibilità del 27/02/1998 Prot. 1308 (riferita a lavori autorizzati con C.E. n. 29/90 - 64/92 - 31/96).

Concessione Edilizia **N. 66/92**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche recinzione e cabina per contatore gas, presentata il 05/06/1992 con il n. 2394 di protocollo, rilasciata il 04/09/1992 con il n. 66/92 di protocollo.

Si riferisce a quanto sopra:

- Autorizzazione Ambientale del 07/07/1992 Decreto di Autorizzazione n. 24/92 Prot. n. 2892.

Denuncia di Inizio Attività **N. 6/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere edilizie nel fabbricato sito in via Don Stucchi 31, presentata il 16/11/1999 con il n. Prot. n. 7436 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappali 1426 - 1661/1 - 1774, identificati in Perizia come edificio 1.

Si riferisce a quanto sopra:

- Autorizzazione Ambientale del 28/12/1999 Decreto di Autorizzazione n. 71/99.
- Denuncia di collaudo finale presentata il 09/02/2000 Prot. n. 890.
- Denuncia di ultimazione dei lavori presentata il 09/02/2000 Prot. n. 889.

Concessione Edilizia N. **62/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione n. 2 lucernari non apribili su copertura fabbricato esistente ad uso produttivo, presentata il 20/11/2000 con il n. 8456 di protocollo, rilasciata il 12/02/2001 con il n. 62/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappali 1426 - 1774 - 1661/1, identificati in perizia come Edificio 4.

Si riferisce a quanto sopra:

- Autorizzazione Ambientale del 08/11/2000 Decreto di Autorizzazione n. 62/2000.

Concessione Edilizia in sanatoria N. **63/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di parete divisoria interna fabbricato esistente uso industriale, presentata il 20/11/2000 con il n. 8458 di protocollo, rilasciata il 15/02/2001 con il n. 63/2000 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 mappali 1426 - 1774 - 1661/1, identificati in perizia come Edificio 4

Comunicazione Inizio Attività N. **18/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento del manto di copertura con tipologia differente da quello esistente, presentata il 03/08/2015 con il n. Prot. n. 5898 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati identificati in Perizia come Edifici 1-2-3-3a-4c-8a-8b.

Si riferisce a quanto sopra:

- Autorizzazione paesaggistica n. 2/2015 del 08/07/2015 Prot. n. 5243.

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **53**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento manto di copertura palazzina portineria, presentata il 24/01/2020 con il n. 593 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a palazzina portineria, identificata in Perizia come edificio 9.

- Comunicazione Fine Lavori del 07/01/2020.

Nulla Osta N. **81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione tettoia, presentata il 15/11/1972 con il n. 81 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Edificio identificato in Perizia come Edificio 3b.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 4 del 01 marzo 2023.

L'immobile ricade in zona ART. 41. AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA - AR\_SCHEDA N. AR2.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli ambiti AR sono individuati dal Documento di Piano del presente PGT o mediante apposita Delibera di Consiglio comunale ai sensi dell'Art. 8 comma 2 lettera equinques della Legge Regionale 12/2005. Sono gli "ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente".

Agli Ambiti della Rigenerazione individuati dal Documento di Piano si applicano le agevolazioni e gli incentivi, di cui alla legge regionale e alle presenti norme, per il periodo di validità quinquennale del DdP stesso, e, fatto salvo riconferma e rinnovo all'atto della sua scadenza, gli interventi dovranno essere attuabili mediante Piano Attuativo e senza applicazione dei suddetti incentivi. Per garantire un corretto processo di trasformazione secondo i suddetti criteri, ogni intervento è regolamentato dal

processo di pianificazione partecipata introdotto con il Regolamento Edilizio comunale e secondo i disposti del Tavolo per la pianificazione partecipata ed è quindi subordinato alla stipula di un accordo di partecipazione tra il soggetto proponente e l'Ente comunale. Tale procedura permette di attuare il progetto proposto e sottoscritto mediante Permesso di Costruire Convenzionato. Ove non venga sottoscritto dalle parti il suddetto accordo, ogni intervento di trasformazione è attuabile solamente mediante Piano Attuativo. In tal caso l'intervento è escluso dall'applicazione dei benefici e degli incentivi previsti per le aree della rigenerazione ai sensi della stessa legge regionale.

Negli ambiti AR sono inoltre consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione di cui all'Art. 3 lettera a) del d.p.r. 380/2001 Testo Unico per l'Edilizia, nonché gli eventuali interventi esclusivamente necessari alla messa in sicurezza ed alla bonifica delle aree. Sono consentiti inoltre gli interventi di straordinaria manutenzione di cui all'Art. 3 lettera b) del d.p.r. 380/2001 Testo Unico per l'Edilizia nel caso degli usi temporanei disciplinati dal presente articolo. Gli Ambiti della Rigenerazione di cui al presente articolo sono esclusi dall'applicazione degli art. 63 e 64 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni in merito al recupero dei sottotetti. I relativi progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione dovranno includere tutta l'area interessata dall'Ambito, indipendentemente dalla sua esecuzione in lotti successivi e, in quest'ultimo caso, dovranno indicarne la suddivisione sequenziale. Il rilascio di Abitabilità/Agibilità delle unità immobiliari è subordinato alla effettiva e completa esecuzione di tutte le opere di cui alla suddetta progettazione esecutiva o, se, realizzate in lotti successivi, per la quota parte definita dalla successione dei lotti stessi e secondo gli accordi definiti con l'Amministrazione Comunale. In fase di definizione delle singole convenzioni per l'attuazione dei suddetti piani, l'Amministrazione potrà richiedere la sottoscrizione di fidejussioni da parte del soggetto operante, a garanzia della realizzazione secondo regola d'arte di tutte le opere previste.

#### USI TEMPORANEI

Negli Ambiti AR è consentito l'uso temporaneo delle aree, o parti di esse, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione sottoscritta tra le parti interessate, anche in assenza della stipula di un accordo progettuale di partecipazione e secondo i disposti di cui all'Art. 51-bis della LR 12/05 (usi temporanei). La Convenzione dovrà contenere i termini e le condizioni di utilizzo degli immobili. A garanzia del rispetto degli accordi sarà facoltà dell'Amministrazione richiedere la presentazione di una fideiussione da parte della proprietà o del soggetto utilizzatore dell'area.

Non sono comunque consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- destinazioni legate alla logistica o autotrasporto superiori a 5.000 mq;
- grandi strutture di vendita;
- attività industriali;
- attività inserite nell'elenco di cui al Decreto 2/3/1987 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS;
- attività produttive agricole e di allevamento;
- attività insalubri e incompatibili con gli ambiti residenziali per le quali le norme igienico-sanitarie; richiedono il rispetto di specifiche distanze di rispetto;
- attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo;
- attività non consentite nella zona dal Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

#### SCHEDA AR2

##### STATO DI FATTO

Complesso produttivo dismesso caratterizzato da un elevato rapporto di copertura con capannoni ed edifici che hanno pressoché saturato la superficie fondiaria. Minime le aree libere perimetrali, area interna adibita a cortile, palazzina uffici su due livelli attestata lungo la via Don Stucchi. All'interno della proprietà, sulla via e posizionata sul limite settentrionale, è presente una palazzina residenziale su due piani con accesso autonomo e piccola area a giardino. L'ambito edificato posto a confine con il comune di Olginate è caratterizzato da un'intensa e disordinata edificazione che ha vede alternarsi lotti residenziali e ambiti produttivi, questi hanno talvolta carattere artigianale o formati da opifici con limitata estensione e talvolta caratterizzati da grandi capannoni industriali di consistente estensione. In ogni caso l'area non è servita da una rete stradale adeguata e con dimensionamenti corrispondenti alle

attuali necessarie prescrizioni sia per gli ambiti produttivi che per quelli residenziali. In particolare, l'area in oggetto è posizionata al limite dell'edificato e confina con ambiti agricoli del territorio comunale a monte e del territorio di Olginate a nord. Sul fronte opposto della Via Don Stucchi prevale un tessuto residenziale interrotto dall'area verde di cui all'AT 6 del presente piano. Lungo il lato a monte della via che porta al nucleo di Villa, sono attestate una serie di piccole e medie aziende.

#### OBIETTIVI E INDICAZIONI

L'analisi del contesto permette di valutare la necessità di riconvertire la destinazione dell'area escludendo le attività produttive ed incrementando le aree libere trattate a verde.

Data l'accessibilità non adeguata al traffico pesante, si ritiene di favorire, quale principale, la destinazione residenziale dell'intera zona. Le opere di urbanizzazione dovranno inoltre essere focalizzate sulla consistente riduzione delle superfici edificate e sulla possibilità di realizzare aree verdi e percorsi per la mobilità dolce di uso pubblico da mettere in relazione con le indicazioni previste per il vicino AT 6 e che possano formare un percorso di collegamento con i nuclei antichi limitrofi.

#### INDIRIZZI E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla presentazione del Piano di Caratterizzazione dell'area e alla realizzazione delle opere di bonifica necessarie. Dovrà essere garantita una fascia di salvaguardia ambientale avente la funzione di zona filtro a separazione tra gli edifici a destinazione artigianale e produttiva esistenti nei lotti contigui e gli edifici residenziali di futura realizzazione.

Tale fascia non edificabile per la residenza, di ampiezza minima di m 40, dovrà comprendere una zona alberata e arbustiva a foglia persistente.

#### DESTINAZIONI D'USO NON AMMESSE

Categoria Funzionale CF.1 - CF.3

AMMESSE CON LIMITAZIONI CATEGORIA FUNZIONALE CF.4 ammessa ad esclusione dei punti 1.c) grandi strutture di vendita – 5 – 9 del PdR

#### USI TEMPORANEI

Si applicano i disposti di cui al Titolo III Art.41 del Piano delle Regole per le Aree della Rigenerazione urbana

**INDICI URBANISTICI** Gli indici urbanistici dovranno essere confermati o rideterminati, in relazione alle destinazioni d'uso, all'interno del processo di pianificazione partecipata previsto per le Aree della Rigenerazione Urbana. In relazione alle destinazioni d'uso si dovrà reperire in loco la superficie di parcheggi come richiesti dal PdR.

Si assumono comunque i seguenti valori di riferimento come limiti prescrittivi. RESIDENZA IT mc/mq 0.8

IC mq/mq 0.2

Hf m 11

AU 3 piani

Ds m 10,00

Dc m 10,00

De m 10,00

SUPERFICIE DRENANTE RESIDENZA 40%

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel pignoramento il compendio è così identificato:

1 - CF - Sezione Urbana VAL, Foglio 2 particella 1426 graffata particella 1661 sub. 1 graffata particella 1774 sub. 1;

2 - CF - Sezione Urbana VAL, Foglio 2 particella 2004 sub. 2;

3 - CF - Sezione Urbana VAL, Foglio 2 particella 2848;

4 - CT - Foglio 9 particella 1426;

5 - CT - Foglio 9 particella 2848;

I mappali di cui ai precedenti punti 1 - 2 - 3 sono oggi così identificati:

1 - CF - Sezione Urbana VAL, Foglio 2 particella 1426 sub. 501;

2 - CF - Sezione Urbana VAL, Foglio 2 particella 1426 sub. 2;

3 - CF - Sezione Urbana VAL, Foglio 2 particella 2848 sub. 501.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- difformità interne ed esterne fra quanto rilevato in loco e quanto rappresentato nelle concessioni edilizie.

Normativa di riferimento:

D. P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;

Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio;

Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

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

Costi di regolarizzazione:

- Procedura edilizia in sanatoria e accertamento di compatibilità paesaggistica a firma di tecnico abilitato.: €.15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L'iter storico, autorizzativo e costruttivo del compendio è particolarmente corposo (circa 30 concessioni edilizie) ed articolato. Ricostruire la corretta successione delle varie edificazioni e il confronto con lo stato di fatto è particolarmente complesso e di difficile interpretazione, anche in virtù del fatto che quanto autorizzato in una data concessione risulta rappresentato diversamente come stato autorizzato nelle concessioni successive. Ciò detto, nonostante la necessità di abbattere il compendio, in previsione di un progetto di demolizione viene comunque prescritto un percorso di regolarizzazione edilizia dei fabbricati.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- difformità fra quanto rappresentato nelle varie schede e quanto rilevato in loco.

- Si rileva in particolare la mancata rappresentazione del PT del fabbricato adibito a mensa nel fabbricato autonomo all'interno della particella Fg.2 mapp. 1426 sub. 501. La residenza del custode posta al piano primo dello stesso fabbricato (pignorata) è distinta dal suindicato mappale e identificata al Fg. 2 mapp. 1426 sub. 2. La mensa posta al piano terra, già rappresentata in scheda nel 92 all'interno dell'intero compendio al Fg. 2 mappale 1426-1661-1774 graffati, è stata con buona probabilità stralciata e identificata al Fg. 2 mappale 2004 sub. 1, diventato poi l'attuale 1426 sub.1, intestato a REDEL S.A.S.. Tale subalterno come indica l'atto di fusione del 1994 è confluito nell'attuale configurazione catastale intestata all'Esecutata, ma in visura lo stesso è tutt'ora intestato a REDEL. Essendo che nei documenti catastali non è indicata la partita IVA della ditta non è possibile verificare graficamente se tale mappale è effettivamente la mensa. E' opportuno verificare tali circostanze.

- Il fabbricato distinto al Fg. 2 Mappale 2848 sub. 501 risulta ancora intestato a REDEL S.P.A..

- Si rileva l'esistenza delle particelle catastalmente distinte al Fg. 2 mappale 1426 sub. 502 e 7 intestate a REDEL e REDEL S.A.S. (senza indicazione partita iva) che per consistenza, precedente identificazione e localizzazione sembrerebbero essere nomenclature superate poi confluite nell'attuale configurazione catastale, come illustrato nell'atto di fusione del 1994. Non disponendo delle PIVA delle suindicate società, ed essendo queste confluite nell'Esecutata, non è possibile effettuare un riscontro grafico tramite ispezione della planimetria catastale. E' opportuno verificare la circostanza.

Normativa di riferimento: D. M. 701/84 D. Lgs 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale a firma di tecnico abilitato, con verifiche sull'esistenza di mappali che ad oggi dovrebbero essere inesistenti in quanto confluiti nell'attuale identificazione catastale e inserimento in scheda dell'ex-mensa.: € 5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN VALGREGHENTINO VIA DON SATIRO STUCCHI 33

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a VALGREGHENTINO via Don Satiro Stucchi 33, della superficie commerciale di **13.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Complesso produttivo attualmente dismesso e destinato a conversione in area residenziale con verde di mitigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1426 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DON SATIRO STUCCHI n. 33, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 29/04/1987 Pratica n. LC0122680 in atti dal 18/10/2004 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n. 50.1/1987)

Coerenze: da nord in senso orario \_ cortile su tutti i lati

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L581 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1426 Si segnala trasferimento di sede sociale dell'intestatario con Atto del 27/07/2007 da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA)

- foglio 2 particella 1426 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria D/7, rendita 68.172,31 Euro, indirizzo catastale: VIA DON SATIRO STUCCHI n. 31, piano: T - 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 06/08/2015 Pratica n. LC0074866 in atti dal 06/08/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 25976.1/2015)

Coerenze: da nord in senso orario \_ confine Comune di Olginate, via Don Satiro Stucchi,

particelle contraddistinte al CT Fg. 9 mappale 3416, mappale 2915, mappale 2851, mappale 2848, mappale 1542, mappale 2761, mappale 301.

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L581 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 1426 Si segnala trasferimento di sede sociale dell'intestatario con Atto del 27/07/2007 da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA)

- foglio 2 particella 2848 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana VAL, categoria D/1, rendita 10.488,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DON SATIRO STUCCHI n. SNC, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 19/03/1992 Pratica n. LC0020932 in atti dal 27/02/2014 COSTITUZIONE (n. 10.1/1992)

Coerenze: da nord in senso orario \_ particelle distinte al CT al Fg. 9 mappale 1426, mappale 2851, mappale 2847, mappale 2849, mappale 1542

Mappali Terreni Correlati Codice Comune L581 - Sezione A - Foglio 9 - Particella 2848 Si segnala trasferimento di sede sociale dell'intestatario con Atto del 27/07/2007 da CAVARIA CON PREMEZZO (VA) a VARESE (VA)

- foglio 9 particella 2848 (catasto terreni), sezione urbana VALGREGHENTINO, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1595, indirizzo catastale: Comune di VALGREGHENTINO, derivante da TIPO MAPPALE del 18/03/1992 Pratica n. LC0019532 in atti dal 25/02/2014 F.O. 14197/14 (n. 28254.1/1992)

Coerenze: da nord in senso orario \_ particelle contraddistinte al CT Fg.9 mappale 1426, mappale 2851, mappale 2847, mappale 2849, mappale 1524

Mappali Fabbricati Correlati: Mappali Fabbricati Correlati Sez. Urb. VAL - Foglio 2 - Particella 2848/

- foglio 9 particella 1426 (catasto terreni), sezione urbana VALGREGHENTINO, partita 1, qualita/classe ENTE URBANO, superficie 12230, indirizzo catastale: Comune di VALGREGHENTINO, derivante da TIPO MAPPALE del 19/12/1986 Pratica n. LC0082785 in atti dal 21/08/2014 F.O. 14214/14 (n. 132395.1/1986)

Coerenze: da nord in senso orario \_ confine Comune di Olginate, via Don Satiro Stucchi, particelle contraddistinte al CT Fg. 9 mappale 3416, mappale 2915, mappale 2851, mappale 2848, mappale 1542, mappale 2761, mappale 301

Mappali Fabbricati Correlati Sez. Urb. VAL - Foglio 2 - Particella 1426/

Presenta una forma poligonale, un'orografia in zona collinare - andamento terreno pianeggiante, una tessitura prevalente alternarsi di ambiti residenziali e ambiti produttivi, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Lecco ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Brianza lecchese - Lecco - Parco del Monte di Brianza - Santuario .

#### SERVIZI

ospedale	nella media	
municipio	al di sopra della media	
farmacie	nella media	
spazi verde	buono	
supermercato	nella media	
polizia	nella media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 1 Km	al di sopra della media	
-----------------------	-------------------------	--

superstrada distante 10 km

al di sopra della media 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### DESCRIZIONE ESTRATTA DA SCHEDA PGT.

Complesso produttivo dismesso caratterizzato da un elevato rapporto di copertura del lotto con capannoni ed edifici funzionali alla precedente attività che hanno pressochè saturato tutta la superficie.

Minime aree libere perimetrali, area interna adibita a cortile.

Presente una palazzina uffici su due livelli attestata lungo via Don Stucchi con antistante accesso carraio, una palazzina residenziale a piano primo con accesso autonomo e area a giardino, capannoni per lavorazioni varie e locale cucina e mensa, il tutto ad eccezione dell'appartamento residenziale versa in cattive condizioni di conservazione.

Un ulteriore accesso carraio è posizionato in prossimità del confine con il Comune di Olginate, dotato di stanga chiudibile conduce a mezzo di rampa al parcheggio interno posto a copertura del fabbricato identificato al mappale 2848 .

Lungo via Don Stucchi, attesta alla recinzione del lotto, serie di parcheggi pubblici.

##### DESCRIZIONE DA RILIEVO

##### INQUADRAMENTO

L'area oggetto di valutazione è un ex area industriale oggi dismessa oggetto di pianificazione urbanistica negoziata volta a riconvertire la stessa in zona residenziale tramite procedura di rigenerazione urbana, il tutto come meglio spiegato negli estratti di PGT contenuti nel capitolo relativo all'inquadramento urbanistico e negli allegati.

Il lotto si colloca in una zona a pezzatura mista caratterizzata dalla vicinanza di altre aree industriali, aree residenziali a bassa densità, aree libere ed aree collinari-boschive.

Il compendio oggi si configura come un massivo complesso di capannoni, edificati e continuamente ampliati dall'inizio degli anni '60 sino ai primi anni '90. L'area si presenta infatti sostanzialmente satura e priva di spazi aperti. A compensazione di tale circostanza persino le coperture di due edifici sono state rese carrabili ed utilizzabili a parcheggio.

L'insediamento ha due accessi, entrambi da via don Satiro Stucchi. Il primo, tramite l'edificio 1 permette l'ingresso al cortile distributivo centrale e quindi ad ogni singolo capannone; il secondo, posto al bordo del lotto, tramite vialetti e rampe consente l'accesso ai parcheggi ad uso dei dipendenti posti in copertura degli edifici 4 e 7.

##### GLI EDIFICI

L'organizzazione dei corpi di fabbrica si articola in nove macro edifici principali a loro volta suddivisi in sotto edifici. Tutti gli edifici sono accessibile dal piazzale centrale raggiungibile da via Stucchi.

##### EDIFICIO 1 – UFFICI (PT-1P)

L'edificio 1 destinato ad ingresso, spogliatoi ed uffici è posto in fregio a via Don Satiro Stucchi. Distribuito su due piani, elemento originario del complesso (poi ampliato), costituisce di fatto l'accesso pubblico al compendio. Trova al piano terra diversi locali destinati a spogliatoi, servizi per il personale, la portineria e i collegamenti che conducono al piano primo dove si sviluppa la zona direzionale/uffici. E' direttamente collegato con l'edificio 7, meglio spiegato in seguito.

Materiali, impianti e finiture sono quelli tipici del periodo di costruzione per questa specifica destinazione. Non si riscontrano particolari interventi di rinnovamento. I serramenti sono in legno/alluminio prevalentemente a vetro singolo. Le partiture interne sono sia fisse che mobili. Il riscaldamento è ad aria e radiatori, le piastrelle sono in ceramica/cementine. Le strutture portanti sono in calcestruzzo/laterocemento.

L'edificio oggi si presenta in profondo stato di abbandono.

#### EDIFICIO 2 – 421 mq – MAGAZZINO NASTRI

L'edificio 2 ospitava la zona “magazzino nastri”. È costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare, altezza cinque metri, a pianta libera e copertura a due falde con struttura a capriate metalliche. La copertura è metallica ed è presente un carroponte interno per il trasporto delle merci. Si rileva la presenza di serramenti sia in sommità dei tamponamenti che in copertura. L'accesso avviene da piazzale centrale tramite due portoni metallici scorrevoli a doppia anta e a tutta altezza. Il pavimento è in battuto di cemento. L'edificio si presenta in stato di abbandono e buona parte degli elementi impiantistici sono stati rimossi. E' presente un vano magazzino più piccolo direttamente collegato con lo spazio principale.

#### EDIFICIO 3 – 1102 mq – OFFICINA + SPOGLIATOI (PT) + UFFICI (1P)

L'edificio 3, coevo dell'edificio 2, ne presenta le medesime caratteristiche costruttive. A pianta quadrata, con doppia copertura a due falde, ospitava al piano terreno un'area magazzino, un'officina e degli spogliatoi. Al piano primo (edificio 3a) erano invece presenti degli uffici. La struttura della copertura è a capriate metalliche con lucernari a nastro. La struttura portante è mista in calcestruzzo/ferro ed è presente anche qui un carroponte. L'altezza interna del fabbricato è sei mt circa. Sono ancora presenti gli areatori elettrici dell'impianto di riscaldamento e le canalizzazioni. L'impianto elettrico esterno è stato parzialmente rimosso.

#### EDIFICIO 4 – 1642 mq – PRODUZIONE MECCANICA + PARCHEGGIO IN COPERTURA + RIFORNIMENTO GASOLIO E PRODUZIONE

Capannone più recente rispetto ai precedenti, costituito da un corpo principale a pianta rettangolare di altezza pari a dieci mt, con struttura prefabbricata in calcestruzzo sia per le elevazioni che per gli orizzontamenti. Si presenta sostanzialmente a pianta libera con delle zone “a pozzo” dove trovavano collocazione i macchinari da lavoro. Nell'elaborato grafico allegato la zona “4a” è costituita dal comparto produttivo appena descritto. La zona “4b” è invece costituita dalla copertura carrabile, dove trovava collocazione il parcheggio auto per i dipendenti, raggiungibile da una rampa carrabile a sua volta accessibile dal vialetto interno collegato direttamente a via Stucchi. Lateralmente ai portoni metallici scorrevoli di ingresso, sono presenti le tettoie e delle piccole strutture esterne comprendenti pompe di rifornimento gasolio e zone depurazione.

#### EDIFICIO 5 – 602 mq – CONTROLLO QUALITA' + UFFICI + SPOGLIATOI (PT P1 P2)

L'edificio 5, frapposto fra l'edificio 7 e l'edificio 4, è costituito da una palazzina di tre piani fuori terra dove trovano collocazione rispettivamente l'area controllo qualità, dei magazzini e delle zone spogliatoio con servizio igienico. Edificato negli anni '80, presenta vano scala distributivo interno, ascensore e ballatoi esterni. Il secondo piano fuori terra permette l'accesso con la terrazza aperta antistante la mensa (edificio 6). La copertura è “a tetto piano” in lastre predalles, e le strutture verticali sono in calcestruzzo armato. Sono visibili le canalizzazioni degli impianti di trattamento aria/riscaldamento/raffrescamento. L'edificio (forse l'unico realmente recuperabile del compendio) si presenta in stato di abbandono ma visibilmente meno degradato di quelli precedentemente descritti; i serramenti sono in alluminio e le piastrelle sono in grès porcellanato. Tutti gli impianti sono esterni/a vista.

#### EDIFICIO 6 – 472 mq – MENSA + CUCINA + SPOGLIATOI + TERRAZZA (P1)

L'edificio 6 è costituito dalla “mensa nuova”. Il fabbricato si sviluppa su piano unico ed è collocato sulla copertura dell'edificio 7, questo di costruzione precedente. Lo spazio presenta una cucina, l'area servizio, lo spazio di somministrazione ed i servizi. La struttura portante, sia verticale che orizzontale, è costituita da profilati metallici e prefabbricati in cls. La copertura è metallica ed i tamponamenti sono realizzati in cartongesso con frapposto isolante in lana minerale. E' presente un controsoffitto isolato con pannelli in cartongesso modulari ed isolante in lana di roccia. Il pavimento è in grès porcellanato. Nonostante questo edificio sia il più “recente” del compendio (edificato ad inizio anni

'90), lo stesso presenta un gran numero di infiltrazioni e conseguenti danneggiamenti a tutte le strutture. Anche le attrezzature interne e i componenti della cucina presentano gravi danni da abbandono ed infiltrazioni d'acqua. L'accesso alla terrazza esterna (anch'essa in copertura all'edificio 7) avviene dal percorso carraio prima menzionato per l'edificio 4.

#### EDIFICIO 7 – 1196 mq – MAGAZZINO (PT)

L'edificio 7 ospita un ampio magazzino a pianta libera posto nella parte terminale del lotto. Come detto, in sommità alla copertura piana in lastre predalles è stata edificata la nuova mensa (edificio 6). La struttura è realizzata in parte in elementi prefabbricati in calcestruzzo armato ed in parte in elementi realizzati in opera. Lo spazio è alto circa sei mt ed è direttamente collegato sia con il capannone 8 che con il piazzale distributivo tramite portoni metallici scorrevoli, ed è illuminato tramite finestre a nastro poste in sommità dell'elevato. Sul lato ovest del capannone, in aderenza con l'edificio 5 al di sotto della rampa carrabile sopra menzionata, trovano ricoveri macchinari, centrali termiche e servizi igienici.

#### EDIFICIO 8 – 3889 mq – PRODUZIONE

L'edificio 8, composto da due capannoni autonomi in adiacenza fra loro, costituisce l'unità produttiva più ampia di tutto il compendio, con le due ali principali che sviluppano rispettivamente 1215 + 2674 mq. Oggi gli spazi si presentano perlopiù liberi con alcune modeste divisioni a realizzazione di spazi portineria o vani tecnici. Le strutture portanti sono realizzate in calcestruzzo armato sia prefabbricato che in opera. La copertura dell'edificio 8a è di tipo metallico con sottostruttura con capriate in ferro. La copertura dell'edificio 8b, anch'essa metallica, presenta sottostruttura in parte con capriate in ferro, in parte con prefabbricati in calcestruzzo. L'altezza interna supera i sei metri. Le pavimentazioni sono in battuto di cemento con sottozone ribassate per l'alloggiamento dei macchinari/lavorazioni. L'illuminazione naturale è consentita sia da lucernari posti in copertura che serramenti a nastro posti in sommità delle elevazioni di tamponamento. Gli ingressi principali sono realizzati con portoni metallici scorrevoli. Le dotazioni impiantistiche sono state perlopiù scollegate e/o rimosse. Gli spazi si presentano in stato di abbandono ma non si ravvisano situazioni di pericolosità. Esternamente al fabbricato sono presenti una cabina Enel ormai dismessa e delle tettoie aperte dove trovano collocazione le zone lavaggio e stoccaggio bombole.

#### EDIFICIO 9 – casa custode 1P, ex-refettorio (PT)

L'edificio 9 si sviluppa su una superficie lorda di circa 110 mq a piano; è costituito dall'ex-refettorio al piano terra, e dell'ex casa del custode al piano primo, tutt'oggi occupata dalla responsabile della vigilanza. Il piano terra si presenta allo stato rustico mentre l'appartamento al piano primo presenta ingresso, un piccolo soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto, un bagno ed un ampio ripostiglio. L'unità è dotata di spazi esterni trattati ad orto e giardino, due balconi a piano primo e scala esterna. Le finiture sono datate e di media qualità.

#### STATO DI MANUTENZIONE

Il cattivo stato di manutenzione del compendio è frutto del completo abbandono che l'area ha subito negli anni. L'incuria è particolarmente evidente negli edifici più datati.

Oltre a questo aspetto è da considerarsi anche l'inadeguatezza dei presidi impiantistici e la probabile non idoneità sismica di parte dei fabbricati.

Si segnala tuttavia il recente rifacimento di tutte le coperture (risalente al 2020) da ricondurre a lavori di bonifica per rimozione lastre di cemento-amianto tipo "Eternit".

#### BONIFICHE

Dalla documentazione urbanistica ed edilizia si è rilevato come nel compendio siano stati realizzati n. 4 serbatoi interrati ed altri manufatti fuori terra potenzialmente pericolosi per la presenza delle seguenti sostanze:

- Oli combustibili.
- Gasolio combustibile.
- Gasolio autotrazione.
- Oli lubrificanti.
- G.p.l..

- Kerosene.
- Petrolio lampante.

E' opinione dello scrivente che una riqualificazione dell'area non può prescindere dalle dovute azioni volte alla bonifica delle terre, percorso non trascurabile dal punto di vista economico, anche in virtù del particolare rigore che la trasformazione da produttivo a residenziale richiede.

Nello specifico, dietro l'egida di tecnici specializzati, enti preposti e studi geologici saranno necessari:

- Caratterizzazione ambientale.
- Confronto con enti preposti (Arpa, Asl, Provincia, Comune).
- Progetto di bonifica.
- Scavi, bonifiche e reinterri (con rimozione serbatoi interrati).
- Eventuale analisi del rischio.

**A questo proposito si segnali che il costo di 350.000 € attribuito in Perizia per queste operazioni è stato stimato dallo scrivente in forma indicativa senza conoscere la reale condizione, numero e posizione dei serbatoi, nonché il reale rischio di contaminazione. La spesa è data da confronto e paragone con interventi e situazioni similari. Senza caratterizzazione ambientale e progetto di bonifica il costo indicativo stimato potrebbe essere eccessivo (poco probabile) o sottostimato (più probabile).**

L'obbligo di intraprendere questo percorso è menzionato anche nella scheda urbanistica dell'area all'interno del PGT.

#### INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come indicato nel paragrafo relativo all'inquadramento urbanistico, la destinazione dell'area nel PGT adottato in prossima approvazione è stata modificata da industriale/produttiva a residenziale tramite procedura negoziata con rigenerazione urbana. Le norme specificano come l'utilizzo industriale dell'area non sia più perseguibile, e come la nuova pianificazione volta alla creazione di residenza a bassa intensità con forte integrazione a verde sia il percorso fortemente voluto dall'amministrazione. Queste scelte non possono che condizionare in modo significativo la valutazione.

#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Compendio Industriale oggetto di trasformazione funzionale ed urbanistica	13.730,00	x	100 %	=	13.730,00
<b>Totale:</b>	<b>13.730,00</b>				<b>13.730,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù di quanto descritto, appare evidente come una valutazione comparativa sulla consistenza immobiliare dei capannoni sia ormai superata e non più pertinente.

L'area deve essere valutata secondo il potenziale che gli indici urbanistici consentono di esprimere in chiave residenziale, tenendo però conto degli alti costi che questa trasformazione comporta, primi fra

tutti i costi di demolizione dei capannoni esistenti e di bonifica delle terre. E' doveroso specificare che data la fortissima densità volumetrica degli edifici industriali esistenti, il mancato computo di tali volumi e l'alto costo di dismissione influenza a ribasso la valutazione. Va riconosciuto però per contro che il valore €/mq attribuito alla superficie territoriale è particolarmente robusto in quanto tiene conto positivamente degli sgravi urbanistici che la rigenerazione urbana comporta, degli incentivi che la stessa prevede sui costi di bonifica, oltre alla possibilità di operare in questo senso la trasformazione con Pdc convenzionato anziché Piano Attuativo.

Tutto ciò premesso, la valutazione viene effettuata a corpo mettendo in sottrazione il massimo valore a mq che l'area edificabile a destinazione residenziale può esprimere, e i costi di smantellamento e bonifica del compendio industriale esistente.

Data la particolarità e la peculiarità del caso, non si ritiene opportuno né pertinente la comparazione dei valori utilizzati nel calcolo con altre valutazioni di aree industriali.

**Per meglio comprendere la valutazione si rimanda agli allegati "01\_Elaborato Grafico" ed "02\_Allegato Tecnico Economico" oltre che il capitolo 7.2 dell'Elaborato Peritale: SITUAZIONE URBANISTICA.**

*Nota: i prezzi utilizzati per quantificare i lavori edili nell'allegato tecnico economico sono desunti dal prezzario dei lavori pubblici della Regione Lombardia.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.746.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi di bonifica (valore indicativo).	-350.000,00
Costi di demolizione edifici.	-619.137,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.776.863,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.776.863,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Valgrehentino, agenzie: Lecco - Valgrehentino, osservatori del mercato immobiliare CONFCOMMERCIO - Listino F.I.M.A.A, ed inoltre: Agenzie Immobiliare sul territorio/annunci web/Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

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	terreno residenziale	13.730,00	0,00	1.776.863,00	1.776.863,00
				<b>1.776.863,00 €</b>	<b>1.776.863,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene è potenzialmente divisibile in diversi lotti.

Tuttavia, avendo redatto una valutazione di tipo territoriale su tutto il compendio, in virtù anche del fatto che la conversione deve essere avviata su tutta l'area, appare poco vantaggioso ai fini della vendita il frazionamento dei beni in più lotti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 20.000,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.756.863,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 175.686,30**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 176,70****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.581.000,00**

data 16/09/2023

il tecnico incaricato  
Antonio Emanuele Fontana