

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

del bene immobile di proprietà della

Fallimento LAGO S.R.L.

Tribunale di Milano n. 407/2019

Giudice Delegato: Dott. Sergio ROSSETTI

Curatore: Dott. Andrea CARLUCCI

Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1 - Firmato Da: TOLUZZO DIEGO Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: b04626

DIEGO TOLUZZO ARCHITETTO

3, via del Ponte, 23889 Santa Maria Hoè, Lecco, tel / fax 039/5311420
diegotol@architettotoluzzo.com, ord. Arch. Lecco n.158


architetto
Toluzzo
Diego
n° 158
Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco

Firmato Da: ROSSETTI SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f02c878ee80e6b78cebd91cdf09101f

novembre 2019



DIEGO TOLUZZO ARCHITETTO

3, via del Ponte, 23889 Santa Maria Hoè, Lecco, tel / fax 039/5311420
diegotol@architettotoluzzo.com, ord. Arch. Lecco n.158

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

dei beni immobili di proprietà del

Fallimento LAGO S.R.L.

Tribunale di Milano n. 407/2019

Giudice Delegato: Dott. Sergio ROSSETTI

Curatore: Dott. Andrea CARLUCCI.

Il sottoscritto consulente tecnico, arch. Diego Toluzzo, professionalmente iscritto all'albo degli architetti p.p.c. della Provincia di Lecco al n. 158 ed iscritto al n. 155 nell'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Lecco dal 10/11/1989 in edilizia in genere pubblica con specializzazione in ambiente e territorio, urbanistica e P.R.G., con studio in Santa Maria Hoè, via del Ponte n.3, veniva incaricato Dott. Andrea CARLUCCI nella sua qualità di Curatore del Fallimento LAGO S.R.L. di procedere alla stima dei beni di compendio della Società in oggetto, fra cui un complesso industriale sito in Comune di Lecco (LC) via XI febbraio n.25-27, al mapp. 1014 sub.702 fg. 104, ed aree site in Comune di Olginate (LC) via Concordia / via I° maggio, ai mapp. 4020 e 4038 fg. 907.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiuti i necessari sopralluoghi e le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige il seguente:

ELABORATO PERITALE

che prevede perciò l'individuazione di due lotti:

1 - lotto LECCO

La perizia estimativa viene fatta, come richiesto dal Curatore Fallimentare dott. Carlucci, con riferimento ad una stima verificata in funzione:

A. dello stato di fatto e condizioni vigenti ovvero valutazione degli immobili esistenti

B. della demolizione completa degli immobili etc. e valutazione, a seguito di ciò, dell'area come "edificabile" produttiva/industriale

e ciò al fine di individuare un valore mediato che sia il più consono alla vendita anche in considerazione delle condizioni degli immobili ed alla loro finalità così come individuata dal vigente P.G.T. nel suo PdR e NdA. Sempre su richiesta del Sig. Curatore si è inoltre proceduto alla redazione di due ipotesi trasformative dell'area con previsione della sua riconversione con destinazioni funzionali congrue tese a compendiare finalità di mercato ed aspettative sociali in un bilancio di "costi/ricavi" non solamente economica ma che tiene in considerazione quegli indirizzi di "rigenerazione urbana" e "riuso" ammissibili.

Va da sé che tali soluzioni, in due possibilità, possono essere comunque modificate sempre al fine di assicurare una corretta attuabilità oltre a dar adito ad interventi che possono sia essere eseguiti da privati oppure da enti pubblici od addirittura in compartecipazione tra privato e pubblico e comunque sempre in quell'ottica di ottenere beneficio e riqualificazione dell'area e degli immobili nonché loro miglior valorizzazione.

2 - lotto OLGINATE

Gli immobili in Olginate sono aree residuali attualmente a strada derivanti da un piano di lottizzazione industriale più esteso adottato nel 1975 con relativa convenzione con il comune che prevedeva tutta una serie di opere urbanizzative peraltro solo in parte realizzate e cedute al comune ed i cui immobili edificati a riferimento sono iniziati nel 1986 e quindi a seguito della scadenza della convenzione del P.L. industriale. Gli immobili in oggetto sono quindi parte di quanto era afferente alla precedente proprietà (come da allegata visura ipocatastale) con in corso cessione degli stessi al comune.

E' stato verificato, con incontro c/o l'ufficio tecnico del comune e relativa richiesta di accesso, che le aree così come attualmente consistenti, non sono in piena conformità alle opere urbanizzative previste dal P.L. (a detta dei tecnici del comune manca la pubblica illuminazione e l'attuale sede stradale così come asfaltata ha necessità manutentive) ed è perciò che sinora non sono state prese in carico dal comune stesso né è stato fatto atto effettivo di cessione.

La presente perizia viene redatta secondo il seguente **INDICE**:

A) VISURA IPO-CATASTALE PROPRIETA' SOCIETA' LAGO S.r.l.	pag.3
B) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI	pag.7
C) STIMA LOTTO n.1 - LECCO	pag.8
C.1) stima A (valutazione dell'area e degli immobili esistenti così come alle situazioni urbanistiche, edilizie, dello stato di fatto e condizioni vigenti) lotto n.1 - Lecco	pag.8
C.2) stima B (valutazione dell'area, in considerazione della demolizione completa degli immobili, come edificabile industriale con applicazione indici azionamento p.g.t. vigente) lotto n.1 - Lecco	pag.36
C.3) GIUDIZIO DI STIMA lotto n.1 con valore mediato tra stima A (punto C.1) e stima B (punto C.2)	pag.37
C.4) TEMPI IPOTIZZATI PER LA VENDITA	pag.37
D) STIMA LOTTO n.2 - OLGINATE	pag.38
CONCLUSIONI	pag.41
ELENCO ALLEGATI	pag.41

A) VISURA IPO-CATASTALE PROPRIETA' SOCIETA' LAGO S.r.l.

L'ispezione Ipo-Catastale è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecco ai nominativi

- Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche (Dal 1919 al 07.05.1985: Repertorio delle Iscrizioni n. 66 Pagina 75 e seguito n. 259 pagina 50; Repertorio delle Trascrizioni n. 204 pagina 595, per il periodo cartaceo);
- F.I.L.E. S.p.a. (dal 07.05.1985 al 12.03.2003: Repertorio delle Iscrizioni n. 66 Pagina 75 e seguito n. 259 pagina 50; Repertorio delle Trascrizioni n. 204 pagina 595, per il periodo cartaceo);
- Società Leuci S.p.a. con sede in Lecco P.I. 00205050131 (dal 12.03.2003 al 10.10.2016);
- Società Lago s.r.l con sede in Milano P.I. 00205050131 (dal 10.10.2016 al 10.11.2019)

Alla data della statuenza del 10.11.2019 la Società Lago s.r.l. con sede in Milano, per beni immobiliari distinti come segue:

In Comune Amministrativo di Lecco Sezione di Castello Sopra Lecco Censuario di Castello:

- **Foglio Cas / 7 mappale 1014 sub. 702 Via XI Febbraio n. 27 p. S1-T-1° Cat. D7 rendita catastale € 100.696,00**

Provenienze:

Tras. 1370 / 1588 del 25.08.1919: Atto di compravendita dott. Giovanni Gilardi, notaio in Mandello, del 09.08.1919 n. 6786 di repertorio, mediante il quale Scola Rodolfo, Alessandro, Gerolamo e Luigi Fu Giuseppe e Polti Angela Fu Alessandro vendono a Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, in Comune di Lecco Castello Sopra Lecco:

- mapp. 413 F.R. di are 04.20;
- mapp. 525 Semin. Arbor. di are 01.12.50
- mapp. 411 sub. b Semin. Arbor. di are 38.70

Tras. 2034 / 2325 del 11.10.1919: Atto di compravendita dott. Giovanni Gilardi, notaio in Mandello, del 01.12.1919 n. 6886 di repertorio, mediante il quale Scola Rodolfo, Alessandro, Gerolamo e Luigi Fu Giuseppe e Polti Angela Fu Alessandro vendono a Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, in Comune di Lecco Castello Sopra Lecco:

- mapp. 411 sub. d Semin. Arbor. di are 22.50;
- mapp. 482 Semin. Arbor. di are 00.40.

Tras. 1783 / 2039 del 14.08.1920: Atto di permuta dott. Giosuè Antonio Longhi fu Carlo, notaio in Olginate, del 26.06.1920 n. 554 di repertorio, registrato a Lecco il 14.08.1920 al n. 2039, mediante il quale Fiocchi Giulio, Pietro, Carlo, Giacomo, Lodovico e Costantino fu Giulio e Cantù Giuseppina fu Giuseppe cedono a Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, in Comune di Lecco Castello Sopra Lecco:

- mapp. 410 sub. b di are 06.40;

viceversa

La società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche sco. Anonima con sede in Lecco cede a Fiocchi Giulio, Pietro, Carlo, Giacomo, Lodovico e Costantino fu Giulio e Cantù Giuseppina fu Giuseppe in Comune di Lecco Castello Sopra Lecco:

- mapp. 411 sub. b di are 07.60.

Tras. 1088 / 1166 del 16.04.1924: Atto di compravendita dott. Giuseppe Vitali, notaio in Taceno, del 08.03.1924 n. 7380 di repertorio, mediante il quale Tubi Angelo fu Graziano e Garavaglia Francesca fu Angelo vendono a Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, in Comune di Lecco Castello Sopra Lecco:

- mapp. 414 di are 23.00;
- mapp. 415 sub. b di are 00.10;
- mapp. 481 sub. b di are 02.60.
-

Tras. 1089 / 1167 del 16.04.1924: la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco vende in Lecco Castello Sopra Lecco: mapp. 482 sub. a di are 00.10

Tras. 1131 / 1268 del 19.04.1928: la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco vende in Lecco Castello Sopra Lecco: mapp. 525 sub. a di are 04.60

Tras. 816 / 864 del 24.04.1947: la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco acquista in Lecco / Pescarenico: mapp. 1480 (fabbricato).

Tras. 1693 / 1755 del 07.06.1950: la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco vende, al Comune di Lecco, in Lecco Castello Sopra Lecco: mapp. 525 sub. b di are 00.20.

Tras. 2668 / 2965 del 29.05.1963: Atto di convenzione dott. Michele Bonasia, Segretario Comunale, del 27.11.1962 n. 13267 di repertorio, registrato a Lecco il 03.12.1962 al n. 1519 Vol. 178 con il quale il Sig. Ceppi Mario, Presidente della società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, dichiarava di riconoscere ed impegnarsi a dar luogo alla demolizione delle opere edilizie realizzate in deroga alle norme e prescrizioni del P.R.G., a sue spese senza pretesa di indennizzo alcuno.

Tras. 5685 / 6667 del 14.12.1967: Atto di riconoscimento di opere edili in stabili interessati dal P.R.G. del Segretario Comunale, del 01.12.1967 n. 17347 di repertorio, registrato a Lecco il 05.12.1967 al n. 3125 Vol. 197 con il quale la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, dichiarava di riconoscere ed impegnarsi a dar luogo alla demolizione delle opere edilizie realizzate in deroga alle norme e prescrizioni del P.R.G.; così pure nel caso di esproprio totale o parziale delle opere che riguardano gli immobili distinti in Comune di Lecco Sezione Censuaria di Castello Sopra Lecco:

- mapp. 414 di are 23.00
- mapp. 701 di are 03.00
- mapp. 481 sub. c di are 12.60

Tras. 6466 / 7614 del 11.12.1970: la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco vende, al Comune di Lecco, in Lecco Castello Sopra Lecco: mapp. 701 sub. b di are 00.05, mapp. 414 sub. b di are 03.40, mapp. 525 sub. c di are 01.60.

Tras. 1073 / 1168 del 23.01.1974: la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco vende in Lecco / Pescarenico: mapp. 1480 (fabbricato).

Tras. 3046 / 4154 del 28.05.1975: Atto di riconoscimento di opere edili in stabili interessati dal P.R.G. del Segretario Comunale, del 17.05.1975 n. 24231 di repertorio, registrato a Lecco il 22.05.1975 al n. 870 Vol. 215 con il quale la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, dichiarava di riconoscere ed impegnarsi a dar luogo alla demolizione delle opere edilizie realizzate in deroga alle norme e prescrizioni del P.R.G.; così pure nel caso di esproprio totale o parziale delle opere che riguardano gli immobili distinti in Comune di Lecco Sezione Censuaria di Castello Sopra Lecco:

- mapp. 525

Tras. 995 / 1198 del 18.02.1976: Atto di riconoscimento di opere edili in stabili interessati dal P.R.G. del Segretario Comunale, del 23.01.1976 n. 24651 di repertorio, registrato a Lecco il 02.02.1976 al n. 233 Vol. 216 con il quale la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche soc. anonima con sede in Lecco, dichiarava di riconoscere ed impegnarsi a dar luogo alla demolizione delle opere edilizie realizzate in deroga alle norme e prescrizioni del P.R.G.; così pure nel caso di esproprio totale o parziale delle opere che riguardano gli immobili distinti in Comune di Lecco Sezione Censuaria di Castello Sopra Lecco:

- mapp. 414 di are 20.70
- mapp. 701 di are 03.00

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- mapp. 414 – 999 – 1000 – 1002 – 1001 – 1003 sub. 1 – 1003 sub. 2 – 525 701 sub. 2
- mapp. 701 sub. 1
- mapp. 1055

Tras. 3161 / 4628 del 04.06.1985: Atto di Mutazione della ragione sociale dott. M.M. Fabroni, notaio in Lecco, del 07.05.1985 nn. 19250 / 5146 di repertorio, mediante il quale la società Fabbrica Italiana Lampadine Elettriche F.I.L.E. S.p.a. assume la nuova denominazione F.I.L.E. S.p.a..

La società è proprietaria di Immobili in Lecco distinti al N.C.E.U.:

- mapp. 414 sub. 1 – 999 – 1000 – 1002 – 1001 – 1003 sub. 1 – 1003 sub. 2 – 414 sub. 2 – 525 – 701 sub. 2 – 701 sub. 1 e 1055

Al C.T. :

- mapp. 525 sub. 1 – 1014 – 701 sub. a – 414 sub. a.

Tras. 2581 / 4061 del 05.04.1997: la società F.I.L.E. con sede in Lecco acquista in Lecco / Maggianico fg. 10 mapp. 3628 sub. 701 – 3626 sub. 701 – 3624 – 3622 – 3620 – 3635 sub. 701 – 3634 sub. 701 – 3633 – 3632 – 3631 – 3630.

Tras. 2539 / 3741 del 13.03.2002: Atto di costituzione di servitù Dott. T. Berera, Notaio in Lecco, del 20.02.2002 nn. 141722 / 38151 di repertorio, mediante il quale sul terreno in Lecco Sezione Castello sopra

Lecco Censuario di Castello, di proprietà della società F.I.L.E. S.p.a viene costituita una servitù di posa di tubazioni a favore della società SNAM RETE GAS S.P.A.

Tras. 3200 / 4614 DEL 20.03.2003: Atto di Mutazione di denominazione e della ragione sociale dott. G. Donegana, notaio in Lecco, del 11.03.2003 n.81706 di repertorio, mediante il quale la società F.I.L.E. S.p.a. assume la nuova denominazione LEUCI S.P.A. con sede in Lecco.

La società è proprietaria di Immobili in Lecco distinti al N.C.E.U.:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 1
- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 2
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 702
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 703
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 704
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 705
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 706
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 701

In Comune di Olginate:

- Fg. Olg / 7 mapp. 890 sub. 3
- Fg. Olg / 7 mapp. 890 sub. 5

Tras. 1228 / 2033 del 05.02.2008: la società F.I.L.E. con sede in Lecco vende in Lecco / Maggianico fg. 10 mapp. 3620 sub. 707 – mapp. 3620 E.U.

Tras. 8761 / 12662 del 17.10.2016: Atto di Trasformazione di società dott. G. Orrù, notaio in Rozzano, del 10.10.2016 nn. 194547 / 28534 di repertorio, mediante il quale la società LEUCI S.P.A. con sede in Lecco viene trasformata nella società LAGO S.R.L. con sede in Milano.

La società è proprietaria di Immobili in Lecco distinti al N.C.E.U.:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

In Comune Amministrativo di Olginate Sezione Censuaria di Olginate:

- **Foglio Olg / 4 mappale 890 sub. 703 Via Concordia p. T Cat. F1 mq. 156**
- **Foglio Olg / 4 mappale 3962 sub. 702 Via Concordia p. T Cat. F1 mq. 72**

Provenienze:

Tras. 5164 / 7411 del 24.09.1985: Atto di compravendita dott. G. Donegana del 19.09.1985 n. 13253 / 1353 di repertorio mediante il quale la società Varm S.r.l. con sede in Olginate vende alla società F.I.L.E. S.p.a. con sede in Lecco, in Comune Amministrativo e censuario di Olginate:

- Mapp. 891 sub. b di are 15.90
- Mapp. 890 sub. b di are 01.20
- Mapp. 891 sub. a di are 30.90
- Mapp. 890 sub. a di are 02.60

Catasto Urbano:

- Schede Prot. n. 65 / 1 – 2 – 3 del 05.07.1985

Tras. 585 / 751 del 15.01.1986: Atto di compravendita dott. G. Donegana del 17.12.1985 n. 14562 / 1522 di repertorio mediante il quale Ratti Giacomo (29.07.1938) vende alla società F.I.L.E. S.p.a. con sede in Lecco, in Comune Amministrativo e censuario di Olginate:

- Mapp. 2774 (ex mapp. 1180 sub. b) di are 11.30
- Mapp. 2776 (ex mapp. 1371 sub. c) di are 01.80

Catasto Urbano:

- Scheda Prot. n. 157 del 03.12.1985

Tras. 586 / 752 del 15.01.1986: Atto di compravendita dott. G. Donegana del 17.12.1985 n. 14560 / 1521 di repertorio mediante il quale la società Varm S.r.l. con sede in Olginate vende alla società F.I.L.E. S.p.a. con sede in Lecco, in Comune Amministrativo e censuario di Olginate:

- Mapp. 2769 (ex mapp. 2769 sub. a) di are 03.80
- Mapp. 2767 (ex mapp. 891 sub. p) di are 01.10

Catasto Urbano:

- Scheda Prot. n. 156 del 03.12.1985

Tras. 7458 / 11002 del 10.12.1987: Atto di convenzione edilizia dott. T. Berera del 16.11.1987 nn. 94126 / 21376 di repertorio di cui si allega copia della Trascrizione contenente di dati salienti degli accordi con il Comune di Olginate.

Tras. 5653 / 7668 del 15.07.1992: Atto di convenzione edilizia dott. T. Berera del 02.07.1992 nn. 115114 / 25358 di repertorio di cui si allega copia della Trascrizione contenente di dati salienti degli accordi con il Comune di Olginate.

Tras. 3200 / 4614 DEL 20.03.2003: Atto di Mutazione di denominazione e della ragione sociale dott. G. Donegana, notaio in Lecco, del 11.03.2003 n.81706 di repertorio, mediante il quale la società F.I.L.E. S.p.a. assume la nuova denominazione LEUCI S.P.A. con sede in Lecco.

La società è proprietaria di Immobili in Lecco distinti al N.C.E.U.:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 1
- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 2
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 702
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 703
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 704
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 705
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 706
- Fg. Mag / 10 mapp. 3620 sub. 701

In Comune di Olginate:

- Fg. Olg / 7 mapp. 890 sub. 3
- Fg. Olg / 7 mapp. 890 sub. 5

Tras. 9149 / 14959 del 05.08.2005: Atto di compravendita dott. Giordano Maria, notaio in Limbiate del 27.07.2005 nn. 98346 / 4659 di repertorio mediante il quale il Demanio dello Stato vende alla società F.I.L.E. S.p.a. con sede in Lecco, in Comune Amministrativo e censuario di Olginate:

- Mapp. 3953 di are 00.53

Tras. 12626 / 21630 del 02.12.2005: Atto di compravendita dott. G. Donegana, notaio in Lecco del 21.11.2005 nn. 87051 / 20307 di repertorio mediante il quale la società F.I.L.E. S.p.a. con sede in Lecco vende alla società Sg Leasing S.p.a. con sede in Milano, in Comune Amministrativo e censuario di Olginate, in piena proprietà:

- Olg / 7 mapp. 890 sub. 3
- Olg / 7 mapp. 890 sub. 702
- Olg / 7 mapp. 3953 sub. 701
- Olg / 7 mapp. 3962 sub. 701
- Olg / 7 mapp. 890 sub. 704

Per la proprietà superficaria:

- Olg / 7 mapp. 3954

“Patti Speciali” si riporta testualmente:

“ Inoltre, sempre a titolo di servitù attiva, la proprietà in acquisto ha diritto di passo pedonale, carrale e con servizi sulle aree ai mapp. 2766 – 2773 e parte dei mapp. 2775 – 1371 sub. a, limitatamente a una larghezza di ml. 6,00 lungo il confine Ovest; nonché sulle aree di cui ai mapp. 3962 sub. 702 e 890 sub. 703 in corso di cessione al Comune di Olginate da parte della società Venditrice”.

Tras. 8761 / 12662 del 17.10.2016: Atto di Trasformazione di società dott. G. Orrù, notaio in Rozzano, del 10.10.2016 nn. 194547 / 28534 di repertorio, mediante il quale la società LEUCI S.P.A. con sede in Lecco viene trasformata nella società LAGO S.R.L. con sede in Milano.

La società è proprietaria di Immobili in Lecco distinti al N.C.E.U.:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

Si evidenzia che, in merito alla trasformazione della società, risultando ancora in carico alla Leuci S.p.a. le aree urbane in Olginate al fg. Olg/7 mapp. 3962 sub. 702 e mapp. 890 sub. 703, risulta necessario operare l'integrazione della voltura Catastale, trasferendo anche queste alla società Lago s.r.l. con sede in Milano.

B) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ISCRIZIONI

Iscrizione n. 5008 / 25275 del 29.12.2006: atto di iscrizione di ipoteca volontaria dott. Giancarlo Orrù del 22.12.2006 nn. 130736 / 14115 di repertorio, a favore di Banca Intesa Mediocredito S.p.a. ed a carico di LEUCI S.p.a. con sede in Lecco; per la quota capitale di € 4.500.000,00 (somma iscritta € 10.500.000,00). Durata anni 10.

Beni posti a garanzia dell'ipoteca in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 1 – 2 – 701
- C.T. fg. 1 mapp. 1014 di are 01.92.65

Iscrizione n. 2766 / 12446 del 05.08.2010: atto di iscrizione di ipoteca volontaria dott. Giancarlo Orrù del 03.08.2010 nn. 165171 / 19991 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Sondrio Società Cooperativa per Azioni. ed a carico di LEUCI S.p.a. con sede in Lecco; per la quota capitale di € 200.000,00 (somma iscritta € 1.700.000,00).

Durata anni 8.

Beni posti a garanzia dell'ipoteca in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

Iscrizione n. 1979 / 10927 del 21.07.2011: atto di iscrizione di ipoteca Giudiziale Tribunale di Monza del 08.02.2011 nn. 463 / 2011 di repertorio, a favore di MASTERLITE S.r.l. con sede in Burago di Molgora ed a carico di LEUCI S.p.a. con sede in Lecco; per la quota capitale di € 6.479,16 (somma iscritta € 8.400,00).

Beni posti a garanzia dell'ipoteca in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

In Comune Amministrativo e Censuario di Olginate:

- Fg. Olg / 7 mapp. 890 sub. 703
- Fg. Olg / 7 mapp. 3962 sub. 702

Iscrizione n. 377 / 2889 del 06.03.2018: atto di iscrizione di ipoteca Giudiziale, Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Sondrio del 12.12.2017 n. 1418 di repertorio, a favore di Banca Popolare di Sondrio con sede in Sondrio ed a carico di LAGO S.r.l. con sede in Milano; per la quota capitale di € 1.805.253,52 (somma iscritta € 2.500.000,00).

Beni posti a garanzia dell'ipoteca in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

Iscrizione n. 692 / 4996 del 03.04.2019: atto di iscrizione di ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione, Agenzia delle Entrate - Riscossione del 04.04.2019 nn. 13892 / 6819 di repertorio, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione ed a carico di LAGO S.r.l. con sede in Milano; per la quota capitale di € 3.811.579,37 (somma iscritta € 7.623.158,74).

Beni posti a garanzia dell'ipoteca in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

Iscrizione n. 1409 / 99869 del 03.07.2019: atto di iscrizione di ipoteca Giudiziale, Ordinanza di Condanna, del 12.11.2018 nn. 1293/18 di repertorio, a favore di FASANI Emanuele (09.07.1961) ed a carico di LAGO S.r.l. con sede in Milano; per la quota capitale di € 24.107,20 (somma iscritta € 27.054,61).

Beni posti a garanzia dell'ipoteca in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

Trascrizione n. 9461 / 12983 del 16.09.2019: Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Milano del 23.05.2019 n. 441 di repertorio a favore della Massa dei Creditori del Lago s.r.l. ed a carico di Lago s.r.l. con sede in Milano.

Compendio Immobiliare descritto in Comune Amministrativo di Lecco:

- Fg. Cas / 4 mapp. 1014 sub. 702

In Comune Amministrativo e Censuario di Olginate:

- Fg. Olg / 7 mapp. 890 sub. 703
- Fg. Olg / 7 mapp. 3962 sub. 702

C) STIMA LOTTO n.1 - LECCO

C.1) stima A (valutazione dell'area e degli immobili esistenti così come alle situazioni urbanistiche, edilizie, dello stato di fatto e condizioni vigenti) lotto n.1 - Lecco

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione

Comune di Lecco via XI febbraio, n.25-27

Descrizione generale dell'area

Lo stabilimento Leuci viene a trovarsi nel territorio del Comune di Lecco, tra la fascia montuosa e quella lacustre del comune, in una porzione di territorio densamente urbanizzata, in prossimità del nuovo insediamento denominato "le Meridiane".

La via XI Febbraio porta agli imbocchi delle superstrade per Milano e per Sondrio, ed è per questo zona altamente trafficata. Il fronte Est del complesso si affaccia invece su via Graziano Tubi, via storica di Lecco, in quanto lungo essa sorge villa Gazzaniga, attuale sede dell'Asl.

Lo stabilimento Leuci si deve confrontare con l'incombente presenza del complesso "Le Meridiane" che sorge sull'altro lato di via XI Febbraio e che porta la firma dell'architetto Renzo Piano e ospita attività commerciali, con tre torri a 10 piani che ospitano uffici e appartamenti. L'area è fornita di 1900 posti auto, 1500 dei quali coperti. Sulla superficie scoperta i parcheggi sono distribuiti sia nella zona antistante alle torri (160 posti), sia in quella retrostante (240 posti). Le entrate e le uscite dei parcheggi (coperti e scoperti) sono collocate in via Balicco e in via XI Febbraio, di modo da agevolare sia chi proviene da Sondrio (uscita del tunnel in via Balicco) sia chi giunge da Milano (uscita del tunnel in via XI Febbraio). Un problema correlato alla gestione della struttura è l'orario di apertura dei parcheggi coperti che è legato agli orari di apertura del centro commerciale.

L'altra presenza significativa vicina all'area è Villa Manzoni, residenza della famiglia di Alessandro Manzoni il quale vi trascorse tutta l'infanzia e l'adolescenza. Attualmente l'edificio che è proprietà del Comune di Lecco ospita il Museo Manzoniano, la Biblioteca Specializzata dei musei e la Galleria d'arte con varie opere di artisti lecchesi. La Villa è meta sia di visite guidate di scolaresche sia di turisti stranieri.

Vicino alla zona sorge anche lo stadio Rigamonti-Ceppi, realizzato nel 1922 e tutt'oggi utilizzato dalla squadra di calcio di Lecco.

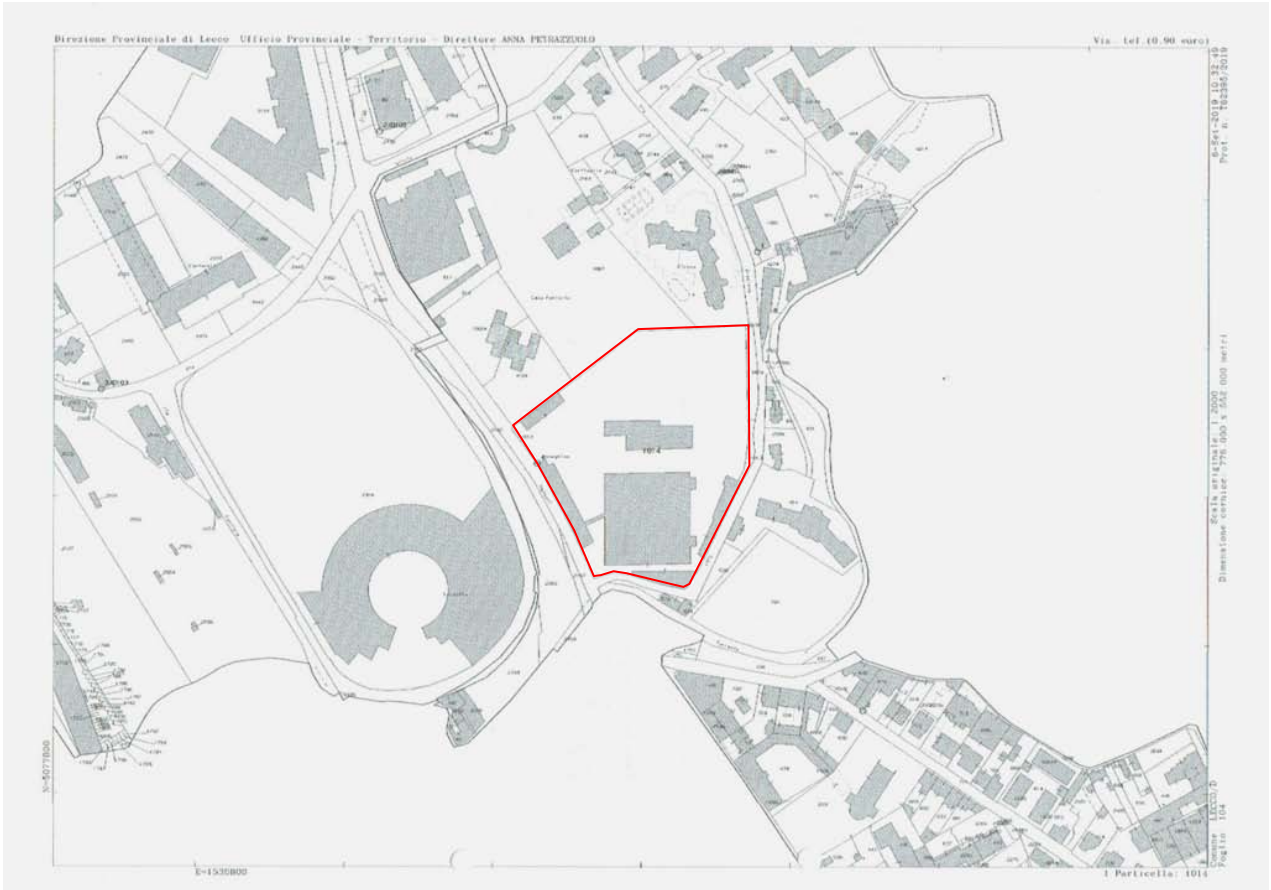
Da notare la presenza in quest'area del torrente Caldone.

Identificazione catastale

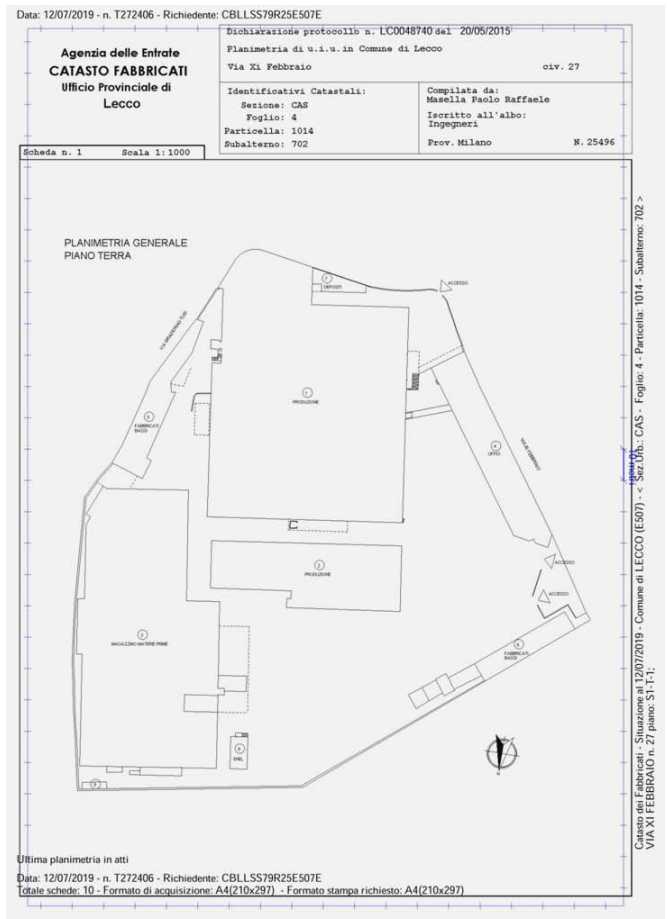
Comune di Lecco sezione Castello

L'area è identificata catastalmente al catasto fabbricati anche in seguito al fatto che è quasi completamente interessata da edifici industriali e risulta individuata con:

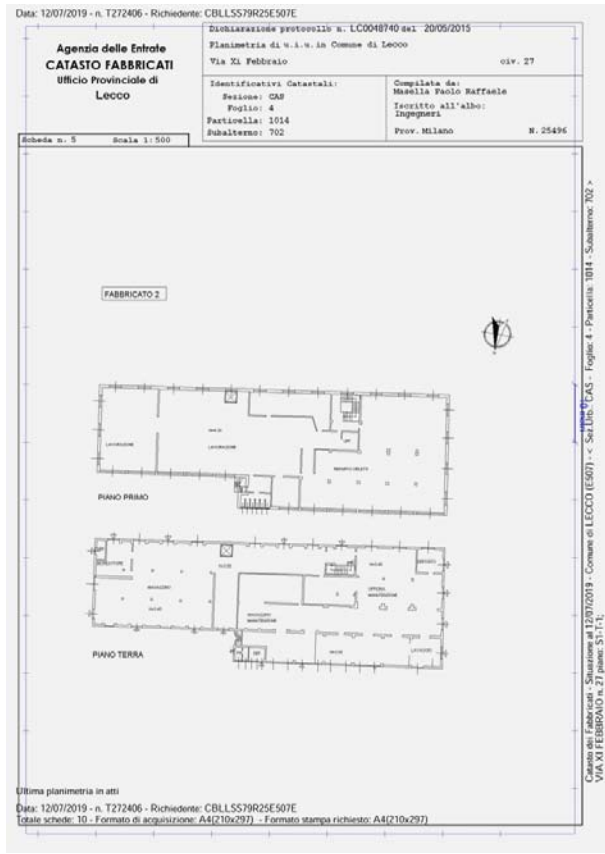
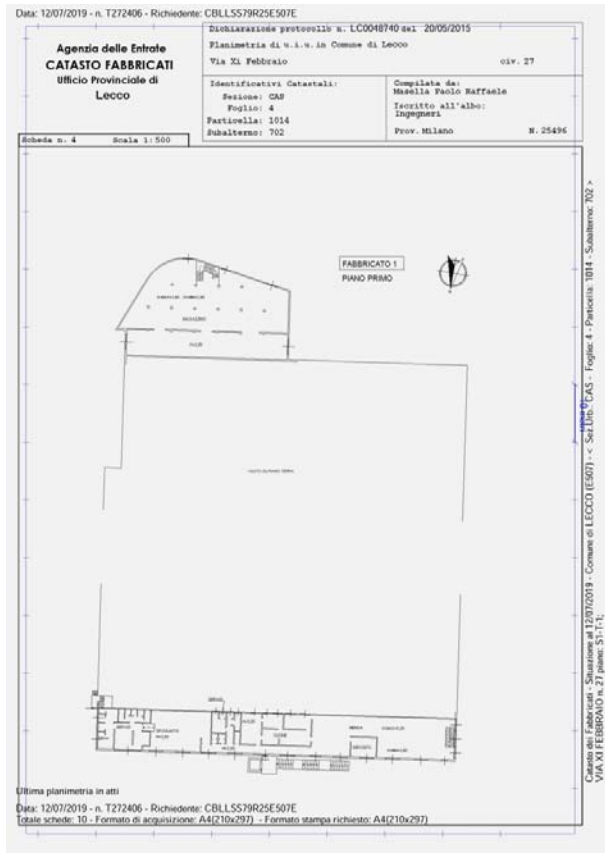
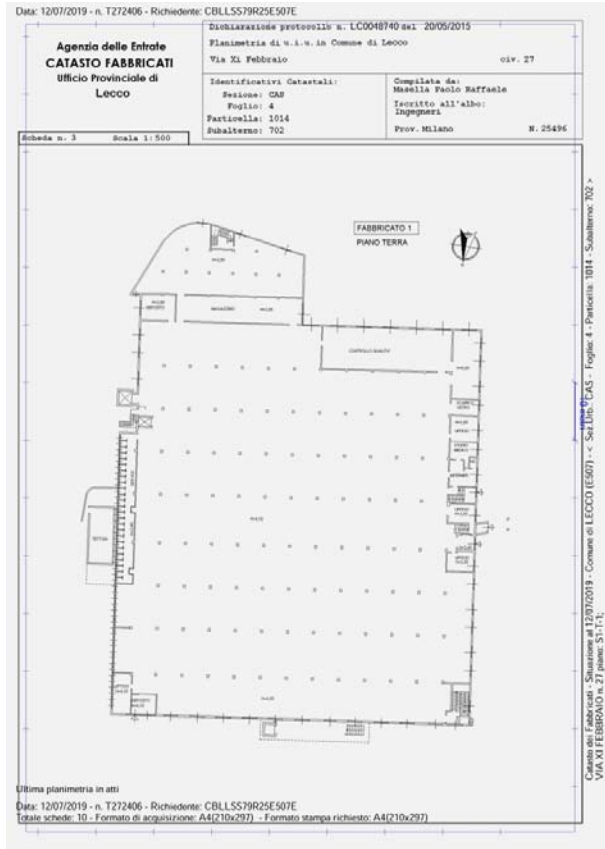
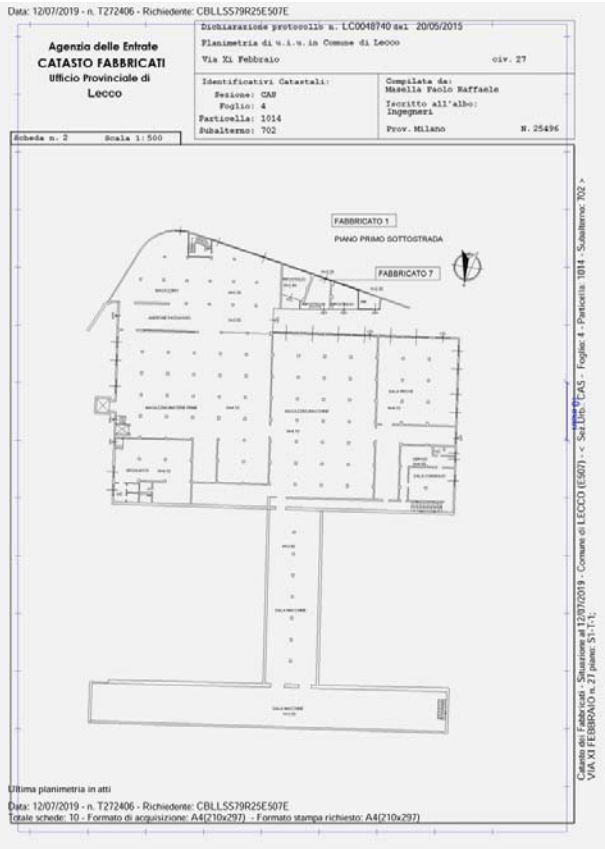
Foglio: 4 Particella: 1014 sub. 702 con schede planimetriche individuanti i vari immobili insistenti con variazioni di classamento ed individuazione delle mutazioni della proprietà come da visure e schede catastali allegate, presentate con protocollo LC 0048740 del 20/05/2015 che fanno riferimento al tipo planimetrico sottostante che individua altresì gli immobili da 1 a 9 (verrà spiegato poi quanto al manufatto/fabbricato destinato ad uso "carro bombola").

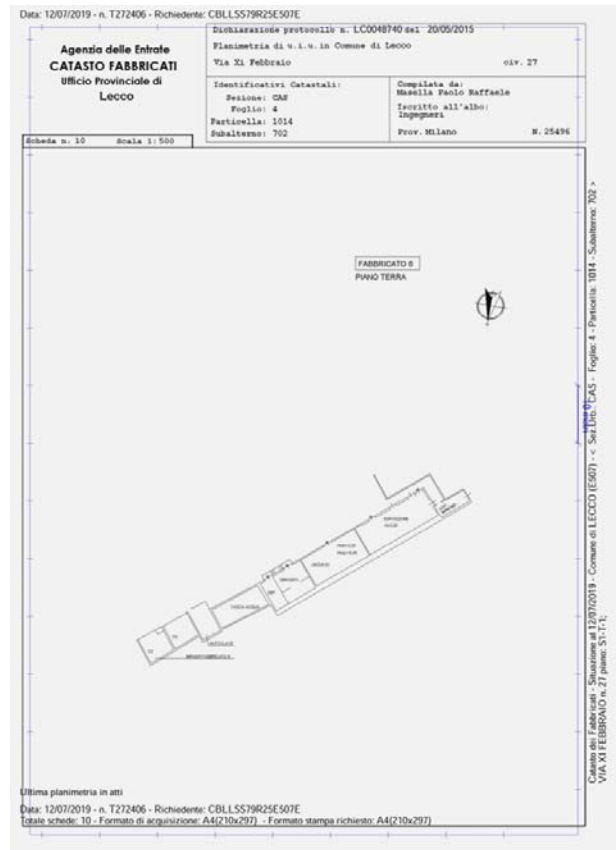
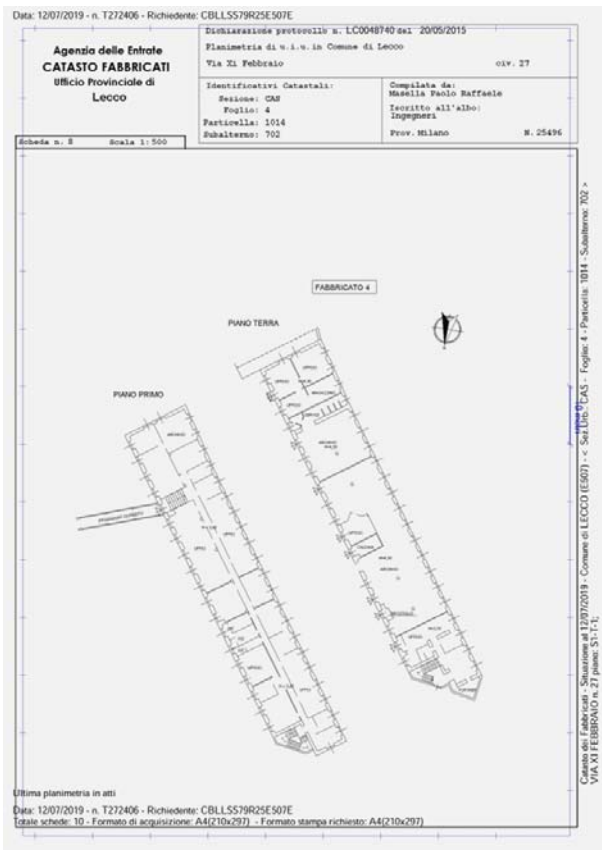
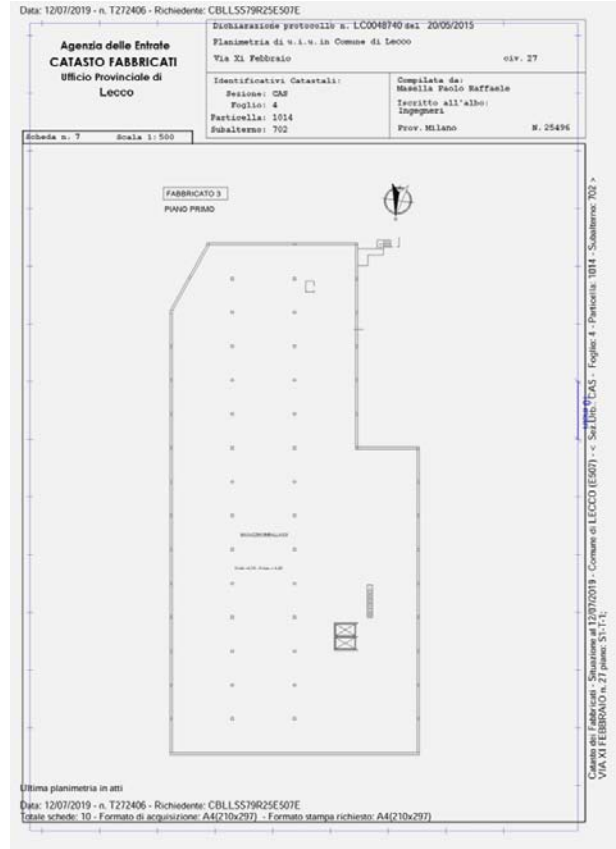
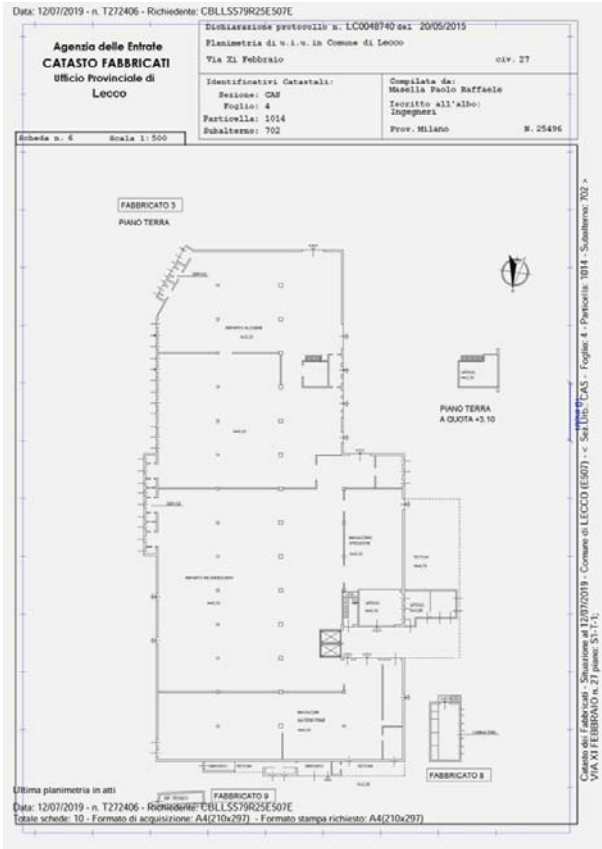


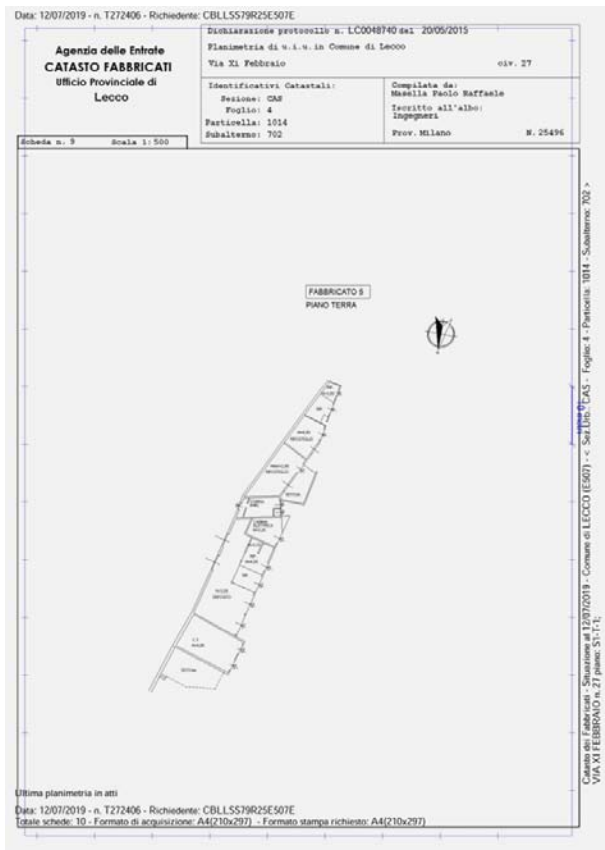
estratto mappa catastale



elaborato planimetrico con individuazione degli edifici







confini dell'intero complesso al mappale 1014:

- da nord in senso orario , 410, 1887, 415,
- a est e su via Graziano Tubi mapp. 2376, 1676, 1813 sino al fabbricato che nelle schede planimetriche risulta individuato con il n. 5, nella realtà esiste un diverso allineamento di recinzione che collega l'edificio al fabbricato 5 con il fabbricato 3, recinzione esistente che non è perfettamente a delimitazione tra quanto al mapp. 1014, oggetto della presente perizia, e la via Graziano Tubi, la recinzione esistente comunque delimita esattamente quanto indicato planimetricamente sulle schede catastali allegate e quindi è presumibile che ci sia un errata trascrizione della stessa rispetto ai mapp. sopraindicati (2376, 1676, 1813). Oltre alla via Graziano Tubi che perimetra gli immobili per i lati est e sud
- lato ovest la via XI febbraio e mapp. 1812 costituente parte della via stessa.

2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 - Storia del complesso immobiliare

Situato nel quartiere Caleotto di Lecco, alla fine della valle del Caldone e vicino al centro storico. L'azienda File spa, proprietaria dei fabbricati della Leuci è nata nel 1919 ed è sempre stata specializzata nella produzione di lampadine.

L'area, che copre una superficie di 19.690 metri quadrati, è composto da quattro edifici principali, due edifici complementari e a magazzino ed accessori per una superficie coperta di 11.466 mq.

Il complesso industriale, anche se non ha particolare valore formale e architettonico salvo che per una tradizione legata alla memoria storica dei lecchesi, è uno di quei gruppi di industrie, cresciuto a Lecco alla fine del XIX secolo e all'inizio del ventesimo secolo, che ha portato la città ad un notevole sviluppo, caratterizzandola anche dal punto di vista urbano.

1919

La società Leuci è stata fondata nel 1919 e lo stesso anno iniziò la costruzione del primo corpo di fabbrica dell'impianto, ovvero i primi quattro capannoni a shed, e il corpo curvo che si trova al sud confine della proprietà.

Inizialmente la società aveva più l'aspetto di un'impresa artigianale: il numero di lavoratori e dipendenti era modesto, la produzione, che variava da tre a quattro migliaia di lampadine al giorno, era limitato ai tipi più comuni e la capacità del mercato era confinato in una parte del nord Italia.

1920/30

Durante questo decennio l'area costruita è cresciuta considerevolmente: inizialmente fu eretto un nuovo edificio per la produzione, successivamente completato l'edificio capannone con altri quattro shed (per un totale di otto) e infine fu costruita, vicino alla strada, una struttura a due piani per ospitare l'area amministrativa. Dal 1931, sotto l'impulso di Mario Ceppi, nonostante la guerra che per quasi un decennio ha

fermato ogni possibilità di espansione, la produzione è aumentata in quantità e tipi, e di conseguenza è anche aumentato il numero di dipendenti.

1930/50

Le opere di costruzione erano di dimensioni modeste: furono costruiti due corpi accessori e fu costruita la passerella di collegamento.

1946

Nel 1946 il commercialista Ceppi, del Consiglio di Amministrazione e membro del consiglio di amministrazione, è stato nominato Consigliere delegato. Da questo momento è iniziata la vera ascesa di FILE Spa., con il recupero di tutti i settori, compresi i vetri per i quali era inattiva da anni. La fabbrica progredì rapidamente fino a diventare la prima tra le industrie nazionali di prodotti di illuminazione e la quinto in Europa, con una produzione di oltre 2 milioni di lampade al mese distribuite sull'intero mercato nazionale e ampiamente esportate. Vi hanno lavorato 530 operai e 70 tra impiegati e dirigenti amministrativi, mentre circa 110 persone erano impiegate in filiali e depositi.

1960/80

A causa della produzione sempre crescente all'inizio degli anni sessanta iniziò la costruzione di un ulteriore magazzino e altri edifici assegnati alla produzione.

1990/2000

Dagli ultimi anni '90 è iniziata una difficoltà di mercato, a cui i proprietari hanno reagito operando alcune diversificazioni produttive e riducendo drasticamente i dipendenti.

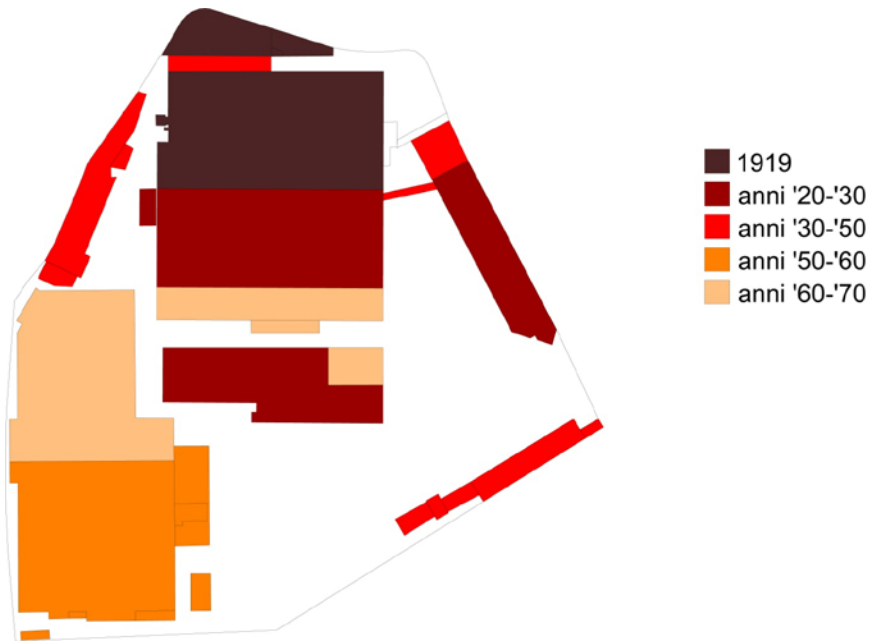
2008/2013

La società entra a far parte del GRUPPO RELCO nel 2008, e chiude nel 2013. I nuovi proprietari di LEUCI avevano uno scenario entusiasta sperando nel mantenimento del loro ruolo primario in Europa come produttore di lampadine e apparecchi di illuminazione, promettendo iniezioni di nuovo capitale (5 milioni di euro), una riorganizzazione interna e ristrutturazione della rete di vendita efficiente. Nella realtà è avvenuto uno svuotamento graduale del patrimonio professionale e la disarticolazione di importanti settori di attività (logistica, programmazione, componente tecnico ecc.).

2013/oggi

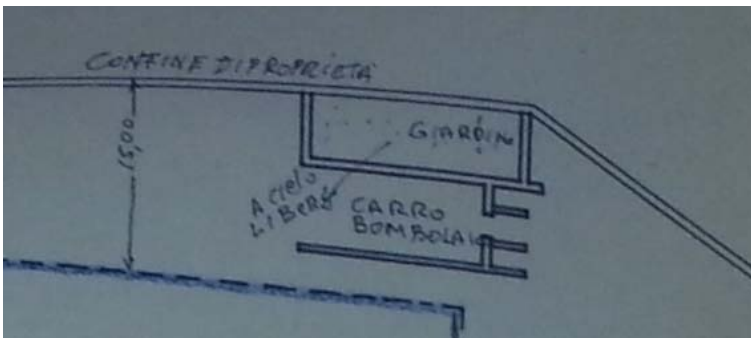
il complesso venne quindi abbandonato e smantellato, sebbene molti progetti di ri-funzionalizzazione siano stati sviluppati durante questo periodo, senza raggiungere alcun successo.

ANNO	AVVENIMENTO
1919	<ul style="list-style-type: none">- costruzione dei primi quattro shed- costruzione del corpo curvo
1920-1930	<ul style="list-style-type: none">- costruzione dell'edificio per la produzione completamento dell'edificio a shed con la costruzione di altre quattro campate- costruzione dell'edificio ospitante l'area amministrativa
1931	<ul style="list-style-type: none">- acquisizione della società da parte del rag. Mario Ceppi
1930-1950	<ul style="list-style-type: none">- edificazione dei due corpi- costruzione della passerella di collegamento tra l'edificio su strada e l'edificio a shed- collegamento tra l'edificio a shed e il corpo curvo
1960-1970	<ul style="list-style-type: none">- costruzione del magazzino
1970-1980	<ul style="list-style-type: none">- ampliamento del magazzino- costruzione dell'ultima campata del corpo a shed- regolarizzazione dell'edificio della produzione



2.2 - Condizioni degli immobili

Si procede con una descrizione sintetica dei nove edifici così come catalogati nelle schede planimetriche catastali e presenti nel complesso industriale, c'è peraltro da aggiungere che sul confine con il mappale 1887 esiste struttura in c.a. ad uso "carro bombola", così come risulta peraltro dalla pratica edilizia n.62 del 01/04/2011 (vedasi da dettaglio qui riportato)



Da un rilievo sommario vengono riportate le informazioni concernenti le varie tecnologie costruttive adottate per la realizzazione dei corpi di fabbrica. Ove possibile è stata fatta un'indagine visiva che cogliesse anche gli elementi della struttura interna (per esempio nelle porzioni fortemente soggette a degrado, dove tale struttura è ben visibile). Le altre tecniche costruttive sono state invece ipotizzate sulla base delle informazioni ricavate da manuali d'epoca.

Va da sé che per quelle parti di edifici ormai diruti le condizioni degli stessi consentono solamente un'ipotesi di quanto è riferibile, peraltro la situazione di degrado esistente, dovuta inizialmente al disuso, è aumentata a seguito della rimozione delle coperture in Eternit in ottemperanza alle ordinanze comunali. All'interno di alcune parti degli edifici risultano presenti notevoli materiali, mobili, etc. risultanti dalla precedente attività della ditta, ormai quasi inutilizzabili e costituenti semplicemente materiale di rifiuto con altresì la problematica che parte di essi risultano configurarsi come rifiuti speciali (computer, macchinari, etc.).

Fondazioni

Le fondazioni dei corpi di fabbrica sono ipotizzabili sulla base di manuali d'epoca, tranne per l'edificio destinato a magazzino di cui sono reperibili le piante delle fondazioni. Quest'ultimo ha fondazioni dirette costituite da plinti a bicchiere di dimensioni 100 x 100 cm che successivamente diventa di dimensioni 230 x 50 cm. Per assicurare un maggiore legame fra i diversi plinti essi sono stati collegati con cordoli in calcestruzzo armato di larghezza 30 cm. Negli altri tre edifici, costruiti in epoca precedente rispetto al magazzino, è quasi sicuramente presente una fondazione su muricci e tavelloni: essa è costituita da una struttura in calcestruzzo armato dello spessore di circa 10 cm, che appoggia su un vespaio aerato costituito da tavelloni e muricci in laterizio.

Coperture

Le coperture presenti nello stabilimento erano prevalentemente della tipologia dei tetti a due falde con rivestimento o in tegole marsigliesi o in lastre di eternit. L'edificio 1 presenta tre diversi tipi di coperture: nella parte più recente essa è costituita da una struttura in c.a e pignatte in laterizio a due falde con rivestimento in tegole marsigliesi, nella parte circolare la copertura è a volte costituita da uno strato portante in laterocemento, infine la maggior parte dell'edificio presenta una copertura a capriate a shed realizzata con struttura ad elementi triangolari autoportanti in cemento armato (di spessore 25 cm) e tamponamento trasparente in vetrocamera. L'edificio 2 presentava due tipologie differenti di coperture: la prima era una struttura metallica reticolare autoportante in acciaio a capriata inglese costituita da: correnti superiori inclinati, corrente orizzontale inferiore e aste di parete consistenti in montanti ortogonali al corrente inferiore alternati a correnti diagonali compressi, durante la fase di rimozione della copertura in Eternit (o per altri motivi), questa parte di copertura è crollata interamente sul solaio sottostante, e così è rilevabile dalla documentazione fotografica allegata, ciò ha comportato anche che parte delle murature di tamponamento abbiano subito deterioramenti e crolli; la seconda invece è costruita in c.a. e pignatte in laterizio che hanno la funzione di alleggerimento. Infine, l'edificio 3 presenta un manto di copertura sorretto da tegole a doppio T prefabbricati in c.a. i quali poggiano su una trave sagomata in c.a. con luce di 20 m; in questo edificio anche gli elementi di colmo e la gronda sono prefabbricati.

Tutte le coperture in Eternit sono state rimosse e parte del materiale nocivo è, come già indicato, confinato al piano terra dell'edificio, pronto per essere smaltito.

Solai

I solai presenti sono di tre tipi: in legno, in laterocemento e prefabbricati. Il solaio in legno è presente solamente nella parte circolare dell'edificio 1 ed è ad orditura semplice cioè vi è solamente un unico ordine di travi disposte secondo il lato minore del vano. Il corpo 3 è caratterizzato invece da un solaio prefabbricato costituito da tegole prefabbricate a doppio T in calcestruzzo di altezza 30 cm su cui sono realizzati un getto collaborante armato di spessore 5 cm e una cappa in calcestruzzo sempre di 5 cm. Tutti i solai dei rimanenti edifici sono realizzati in laterocemento tradizionale non isolato costituito da travetti in laterizio armato posti ad interasse di 60 cm ed interposti blocchi in laterizio tra i quali viene gettato del calcestruzzo a completamento del travetto e superiormente una cappa in calcestruzzo.

Scale

All'interno degli edifici vi sono presenti una serie di scale o con struttura in cemento armato continua a ginocchio e pedata in granito di alzata 18 cm e pedata 30 cm o con struttura metallica.

Strutture in elevazione

Per quanto riguarda le strutture di elevazione, esse sono costituite da pilastri in C.A. di sezioni differenti nei vari edifici. Nell'edificio 3 i pilastri presentano una rastremazione all'altezza dell'interpiano; dal momento che la struttura è prefabbricata tale mensola serve da appoggio alla trave in calcestruzzo.

Chiusure verticali

Le chiusure verticali sono costituite da mattoni pieni o forati. Dalla trama rilevata nei muri dove l'intonaco è assente si può risalire a una disposizione intuitiva degli elementi di laterizio. Nel piano interrato dell'edificio 1 e nell'edificio 4 è presente una chiusura verticale opaca non isolata e non ventilata costituita da muratura portante a quattro teste in cui si alterna un corso di mattoni disposti di lista ed un corso con due di testa ed uno di lista. Lo spessore dell'intonaco risulta essere variabile a seconda dei punti ispezionati. Negli altri edifici è supposta una chiusura verticale, di spessore totale variabile a seconda delle necessità, realizzata con una doppia orditura di mattoni forati (ipotizzati 8x25x12 cm) tra le quali è interposta una camera d'aria.

Di ogni edificio si riportano schede contenenti informazioni generali sull'edificio in esame, come l'anno di costruzione, la destinazione d'uso, il numero di piani, le caratteristiche dimensionali e costruttive.

EDIFICIO 1

Anno di edificazione	1919	
Modifiche successive	Tra il 1920 e il 1930; vengono aggiunti quattro shed all'edificio per un totale di otto shed. Tra il 1940 e il 1950; gli shed vengono collegati alla parte tondeggiante. Anni '60: l'edificio tondeggiante viene collegato definitivamente all'edificio a shed e quest'ultimo viene innalzato, nella parte Nord, di un piano. 2000: messa in sicurezza dell'edificio tondeggiante a Sud tramite l'inserimento di un tirante in acciaio.	
Tecnologia edilizia	Edificio a un piano + seminterrato. E' a 2 piani nella parte Nord e in quella circolare a Sud.	
Dati geometrici		
SUPERFICIE LORDA: 5431 mq	ALTEZZA: tra i 7,4 m e gli 11 m	VOLUMETRIA LORDA: 19462 mc
Destinazione d'uso		
Attuale	Gli otto shed sono occupati dalla fabbrica e dagli uffici. Il primo piano (edificio a Nord) è occupato dalla mensa. Nel seminterrato vi è la sala macchine e la sala prove. L'edificio curvo a Sud è abbandonato.	
Precedente	Come quella attuale tranne per l'edificio curvo a Sud che ospitava la produzione di elettrodi	
Tecnologia costruttiva		
Struttura portante	Travi e pilastri in calcestruzzo (*)	
Chiusura verticale opaca	In laterizio senza isolamento termico; rivestimento esterno e interno in intonaco rifinito (*)	
Chiusura orizzontale inferiore	Solaio a terra ventilato (**)	
Chiusura orizzontale superiore	Il corpo centrale presenta copertura a shed con manto di copertura in tegole marsigliesi (*) La parte a Nord ha copertura a falde anch'essa in tegole marsigliesi (*) La parte circolare ha copertura a falde rivestite in lastre di eternit (*)	
Partizioni interne verticali	In laterizio non isolato (*) In laterizio isolato (**) al primo piano dell'edificio a Nord In cartongesso (*)	
Partizioni interne orizzontali	In laterocemento non isolato rivestito di cemento dipinto e piastrelle in gres rosso (**) In assi di legno (*) nella parte circolare a Sud	
Serramenti	Originali in ferro (*) In alluminio (*) nella parte adibita a mensa e in alcune finestre della parte a shed	
Note	(*) = da sopralluogo (**) = da ipotesi	

Edificio costruito in tre momenti differenti: i primi quattro shed e la parte curva risalgono al 1919, gli altri quattro vennero costruiti nel 1937 mentre l'ultima campata a due piani è dell'anno 1961. Esso ospitava una parte della produzione di lampadine, mentre nel seminterrato vi sono magazzini, sala prove e sala macchine, oltre a servizi.

La pianta è composta da nove campate di dimensioni 7,6x58 m o 7,4x58 m più un'appendice di forma quasi semicircolare. Quest'ultima e cinque campate presentano due livelli interni. I prospetti hanno una scansione regolare ad esclusione di quello Ovest. La struttura portante è in travi e pilastri in c.a. mentre la copertura è in tegole marsigliesi (la parte circolare era rivestita in lastre di eternit). I serramenti sono originali in ferro, tranne nella zona ex-mensa (secondo piano della campata più a Nord) dove sono collocati serramenti in alluminio. Nella parte semicircolare le pavimentazioni sono lignee per i piani fuori terra e la copertura è con volte tipo botte, come risulta dalle fotografie allegate.

Vi è una parte di interrato, quella denominata "sala macchine" che è attualmente quasi inaccessibile. Sul lato est e sul lato ovest esistono tettoie, non indicate nelle schede catastali, che non erano oggetto, nell'ordinanza 54/2019, di rimozione eternit e risultano individuate nell'elaborato planimetrico generale.

EDIFICIO 2

Anno di edificazione	Tra il 1920 e il 1930	
Modifiche successive	Anni '60: la passerella antistante a una parte di edificio è stata rimossa (rimangono ancora alcune tracce) e al suo posto è stato ampliato l'edificio	
Tecnologia edilizia	Edificio a due piani	
Dati geometrici		
SUPERFICIE LORDA: 1105 mq	ALTEZZA: 11 m	VOLUMETRIA LORDA: 12155 mc
Destinazione d'uso		
Attuale	Il primo piano ospita nella parte Ovest l'officina meccanica ed elettronica, nella parte Est il magazzino; il secondo piano è dedicato alla produzione	
Precedente	Come quella attuale tranne per le officine una volta occupate dal reparto vetreria	
Tecnologia costruttiva		
Struttura portante	Travi e pilastri in calcestruzzo (*) Struttura portante del tetto a capriata metallica (*)	
Chiusura verticale opaca	In laterizio senza isolamento termico (**) Rivestimento esterno in intonaco civile a vista e rivestimento interno in intonaco rifinito (*)	
Chiusura orizzontale inferiore	Solaio a terra ventilato (**)	
Chiusura orizzontale superiore	A Nord-Ovest è a falde rivestita in tegole marsigliesi (*) A Sud-Ovest è piana in laterocemento con lucernari (*) A Est è a falde rivestita in lastre di eternit (*)	
Partizioni interne verticali	In laterizio non isolato (*) In cartongesso (*)	
Partizioni interne orizzontali	In laterocemento non isolato rivestito di cemento dipinto (**)	
Serramenti	Originali in ferro (*)	
Note	(*) = da sopralluogo (**) = da ipotesi	

Edificio che venne realizzato in due momenti differenti: la prima parte risale all'inizio degli anni Venti, la seconda è degli anni Sessanta. Era adibito a zona di produzione. L'edificio è formato da due piani ed ha una dimensione totale di 20x60m). La pianta del piano terra presenta una maglia regolare di pilastri; essa viene ripresa anche al piano superiore, ma solo nella zona Ovest, in quanto l'altro lato è coperto da un'unica capriata metallica. La struttura è in travi e pilastri in c.a.. Sono presenti tre tipologie differenti di copertura: sul lato Est la capriata metallica era rivestita da lastre di eternit, sul lato Ovest due campate presentano tetto piano mentre la copertura delle altre due era a due falde rivestite in tegole marsigliesi. I serramenti sono tutti originali in ferro. Gran parte dell'edificio ormai è crollato, quantomeno per il piano superiore.

EDIFICIO 3

Anno di edificazione	Anni '50
Modifiche successive	Anni '60: ampliamento dell'edificio fino allo stato attuale
Tecnologia edilizia	Edificio a due piani
Dati geometrici	SUPERFICIE LORDA: 3647 mq ALTEZZA: 11,3 m VOLUMETRIA LORDA: 41211 mc
Destinazione d'uso	
Attuale	Il piano terra ospita nella parte Sud la produzione di apparecchi illuminanti, nella parte Nord magazzino; l'intero primo piano è destinato a magazzino
Precedente	Come quella attuale
Tecnologia costruttiva	
Struttura portante	Travi e pilastri in calcestruzzo (*) Travi e pilastri in acciaio (*) Struttura portante del tetto in trave sagomata in c.a. (*)
Chiusura verticale opaca	In laterizio senza isolamento termico (*) Rivestimento interno ed esterno in intonaco civile a vista (*)
Chiusura orizzontale inferiore	Solaio a terra ventilato (**)
Chiusura orizzontale superiore	A falde rivestita in lastre di eternit (*)
Partizioni interne verticali	In laterizio non isolato (*) Le pareti centrali del piano terra sono REI (*)
Partizioni interne orizzontali	A pannelli prefabbricati in c.a. (*)
Serramenti	In alluminio (*)
Note	(*) = da sopralluogo (**) = da ipotesi

Edificio costruito negli anni 1966/67, venne ampliato successivamente. Da sempre ha la funzione di magazzino. E' costituito da due piani fuori terra. La pianta del piano terra è costituita da una maglia regolare di pilastri; mentre il piano superiore presenta solamente una serie di pilastri centrali aventi luce di 20 m dai muri perimetrali. La struttura è in travi e pilastri in c.a. mentre la struttura portante del tetto è costituita da due travi sagomate in c.a. La copertura era rivestita da lastre di eternit. I serramenti sono tutti in alluminio.

Rispetto a quanto indicato nell'ordinanza n.54/2019 è stato completamente rimosso l'Eternit salvo per una piccola parte riferibile al pavimento in linoleum del piano rialzato per circa mq. 37,50 afferente al locale ufficio.

Attualmente, a piano terra dell'edificio n.3, nel lato sud, sono depositate le lastre di copertura in Eternit già impacchettate e pronte per lo smaltimento, idoneamente confinato, e così è anche per quanto riguarda il confinamento della pavimentazione in linoleum di un locale al piano terra nell'angolo a confine con l'edificio 2, sempre nell'edificio 3.

EDIFICIO 4

Anno di edificazione	Anni '30
Modifiche successive	Anni '40: viene costruita la passerella di collegamento tra questo edificio e quello a shed
Tecnologia edilizia	Edificio a due piani
Dati geometrici	SUPERFICIE LORDA: 720 mq ALTEZZA: 10,65 m VOLUMETRIA LORDA: 7416 mc
Destinazione d'uso	
Attuale	Il primo piano viene utilizzato come magazzino; il secondo piano è abbandonato
Precedente	I due piani erano interamente occupati dagli uffici
Tecnologia costruttiva	
Struttura portante	Travi e pilastri in calcestruzzo (*)
Chiusura verticale opaca	In laterizio senza isolamento termico; rivestimento esterno in intonaco rifinito (**)
Chiusura orizzontale inferiore	Solaio a terra ventilato (**)
Chiusura orizzontale superiore	Copertura a falde rivestita in tegole marsigliesi (*)
Partizioni interne verticali	In laterizio non isolato (**) In cartongesso (**)
Partizioni interne orizzontali	In laterocemento non isolato (**)
Serramenti	Originali in ferro (*) In alluminio (*) al primo piano
Note	(*) = da sopralluogo (**) = da ipotesi

Edificio risalente alla fine degli anni Venti, ospitava la sede amministrativa, utilizzato, il piano terra con funzione di magazzino in quanto la condizione di alcuni solai interni è precaria. Di dimensioni 10,60x60 m, è costituito da due piani fuori terra. La pianta interna è costituita da un lungo corridoio centrale su cui, su entrambi i lati, si affacciano gli uffici. I prospetti presentano una scansione regolare con tutte le aperture sovrastate da un cornicione in pietra. La struttura è in travi e pilastri in c.a. mentre la copertura è a due falde rivestite in tegole marsigliesi (stato di condizione molto precario). I serramenti sono in alluminio sul lato strada e al primo piano del prospetto Est, mentre sono in ferro al piano terra di questo lato. Sono ancora da smaltire linoleum e colla di sottofondo di alcuni pavimenti, mentre negli anni 2000 sono state presentate alcune pratiche per la sistemazione di parti con varie destinazioni modificative, alcune opere di questi progetti sono state eseguite, mentre gran parte non ha avuto corso, compreso la pensilina sul cortile interno.

EDIFICIO 5

Anno di edificazione	Anni '30
Modifiche successive	Nessuna
Tecnologia edilizia	Edificio a un piano
Dati geometrici	SUPERFICIE LORDA: 496 mq ALTEZZA: 5 m VOLUMETRIA LORDA: 2480 mc
Destinazione d'uso	
Attuale	In successione dall'edificio più a Nord a quello più a Sud: centrale termica, deposito carrelli elevatori, deposito gas azoto, cabina elettrica, un locale abbandonato, magazzino rifiuti speciali
Precedente	Uguali a quelle attuali, nella parte oggi abbandonata vi era la falegnameria
Tecnologia costruttiva	
Struttura portante	Travi e pilastri in calcestruzzo (*)
Chiusura verticale opaca	In laterizio senza isolamento termico (*) Rivestimento interno ed esterno in intonaco civile a vista (**)
Chiusura orizzontale inferiore	Solalo controterra terra (**)
Chiusura orizzontale superiore	Fino alla cabina elettrica inclusa: a falde rivestita in lastre di eternit (*) Dal locale abbandonato in poi: a una falda inclinata e rivestita di tegole marsigliesi (*)
Partizioni interne verticali	In laterizio non isolato (*)
Partizioni interne orizzontali	Non presenti (*)
Serramenti	Originali in ferro (*)
Note	(*) = da sopralluogo (**) = da ipotesi

Edificio costruito verso la fine degli anni Trenta e costituito da una serie di corpi che ospitano: centrale termica, deposito carrelli, deposito gas azoto, cabina elettrica, magazzino rifiuti speciali, falegnameria. E' costituito da un piano fuori terra per una lunghezza totale di 35 m. La struttura è in travi e pilastri in c.a. ma lo stato di conservazione è precario, e comunque trattasi di un'assieme di fabbricati accessori realizzati non simultaneamente. Vi è un locale che ha all'interno ancora dei bidoni di liquido infiammabile, solventi, etc., tutti da considerarsi come rifiuti pericolosi e nocivi e da smaltire appositamente.

EDIFICIO 6

Anno di edificazione	Anni '30	
Modifiche successive		
Nessuna		
Tecnologia edilizia	Edificio a un piano	
Dati geometrici		
SUPERFICIE LORDA: 208 mq	ALTEZZA: 3,5 m	VOLUMETRIA LORDA: 728 mc
Destinazione d'uso		
Attuale	La parte più a Ovest dell'edificio è abbandonata, poi in successione si trovano: archivi, locale alcool (denaturato dalla finanza), motopompa (per i vigili del fuoco)	
Precedente	Uguali a quelle attuali, nella parte oggi abbandonata vi era l'emporio	
Tecnologia costruttiva		
Struttura portante	Travi e pilastri in calcestruzzo (*)	
Chiusura verticale opaca	In laterizio senza isolamento termico; rivestimento esterno in intonaco civile rifinito (*)	
Chiusura orizzontale inferiore	Solaio a controterra (**)	
Chiusura orizzontale superiore	Fino all'archivio: a falda inclinata e rivestita di tegole marsigliesi (*) Dal locale alcool denaturato: a falde rivestite in lastre di eternit (*)	
Partizioni interne verticali	In laterizio non isolato (**)	
Partizioni interne orizzontali	Nessuna	
Serramenti	Originali in ferro (*) In alluminio (*)	
Note	(*) = da sopralluogo (**) = da ipotesi	

Edificio costruito verso la metà degli anni Trenta, la cui funzione originaria era quella di emporio e archivio. Oggi è parzialmente abbandonato. E' formato da un solo piano e la struttura è in travi e pilastri in c.a.. La copertura è a falda unica ed era in parte rivestita da lastre di eternit e da tegole marsigliesi, la parte con copertura in Eternit è completamente smantellata e rimane solamente la parte di edificio verso via XI febbraio che era destinata ad esposizione. I serramenti sono sia in ferro che in alluminio.

EDIFICIO 7

Trattasi di edificio ad accessori, un piccolo fabbricato destinato a ripostigli in gran parte diruto e appoggiato alla recinzione muraria di via Tubi sul lato sud, la planimetria dell'edificio è nella scheda catastale del maggior edificio 1 nel piano primo sottostrada in quanto l'accesso avviene dal cortile interno più basso verso la via Tubi.

EDIFICIO 8

L'edificio è una cabina ENEL già data per esistente nella pratica edilizia rilasciata il 13/01/1967 prot.43442/66 e relativa variante del 31/10/1967. Ha copertura piana impermeabilizzata e la struttura è muraria.

EDIFICIO 9

E' piccolo impianto tecnico accessibile dal cortiletto tra l'edificio 3 e la recinzione su via Tubi, il passaggio per arrivarvi è attualmente impraticabile.

Come avviene in tutti gli edifici industriali, ancor più se facenti parte di complessi risalenti al secolo scorso, nell'area vi sono tutta una serie di tettoie accatastate, e così è anche per la fabbrica Leuci; la situazione catastale è quindi quella rappresentata nelle schede planimetriche precedentemente riportate. Va da sé che immobili, tettoie, etc., ovvero qualsiasi manufatto edilizio, debba aver ottenuto idoneo benessere conseguente alla presentazione di pratica edilizia.

A seguito di richiesta di accesso presentata al comune di Lecco in data 04/09/2019 si è proceduto a verificare i registri delle pratiche edilizie che non risultano, al di là dell'essere registrati a mano, avere perfetta identificazione delle pratiche, delle varie proprietà e dei mappali, ma risultano archiviate nominativamente sotto le varie indicazioni date al momento della presentazione delle stesse, e che possono quindi essere sotto "società", "ditta", oppure a nome del richiedente che nel caso in oggetto poteva essere l'amministratore delegato al momento in carica oppure altro rappresentante con altresì il fatto che sotto "ditta", "società", poteva essere fatto riferimento a "ditta FILE" oppure "ditta LEUCI" con ulteriore complicità determinata dal tipo di intervento (nuova costruzione, ampliamento, restauro, variante, condono) a cui possono corrispondere i vari registri riferibili.

E' da evidenziarsi, inoltre, come le pratiche iniziali siano state presentate presso il comune di Castello, comune che è poi stato inglobato (con altri) per costituire l'attuale comune di Lecco nel 1923. Non vi è registro delle pratiche edilizie riferibili al comune di Castello, visto anche che l'assieme dei vari registri non è avvenuta.

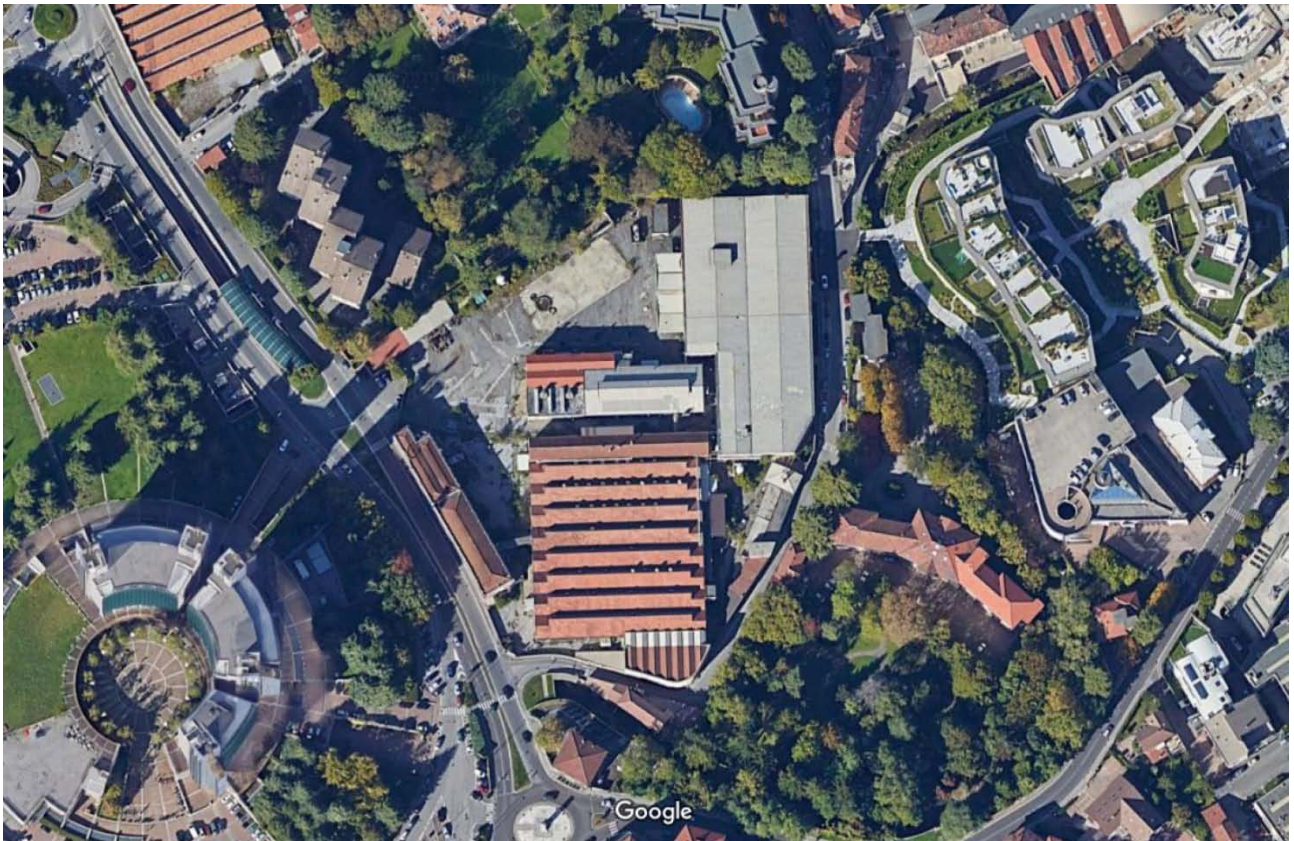
Sono state visionate e ne è stato recuperato stralcio, delle seguenti pratiche edilizie di cui all'allegato ___:

- Soc. FILE	anno 1937	pratica n. 55 del 01/09/1937 Serie II c.469
- Soc. FILE	anno 1938	pratica n. 62 del 03/08/1938 Serie II c.472
- Soc. FILE	anno 1962	prot. 6527 del 11/02/1961 e variante n.1727 del 10/04/1963
- Soc. LEUCI	anno 1966	pratica 2080/66
- Soc. LEUCI	anno 1967	prot. 43442/66 rilasciata il 13/01/1967
- Soc. FILE	anno 1999	pratica n.92 del 20/09/1999 prot. 31095/98
- Soc. FILE	anno 2002	pratica del 14/05/2002
- Soc. FILE	anno 2005	pratica n. 184
- Soc. LEUCI	anno 2008	pratica n. 78/2008
- Soc. LEUCI	anno 2011	pratica n. 62/2011

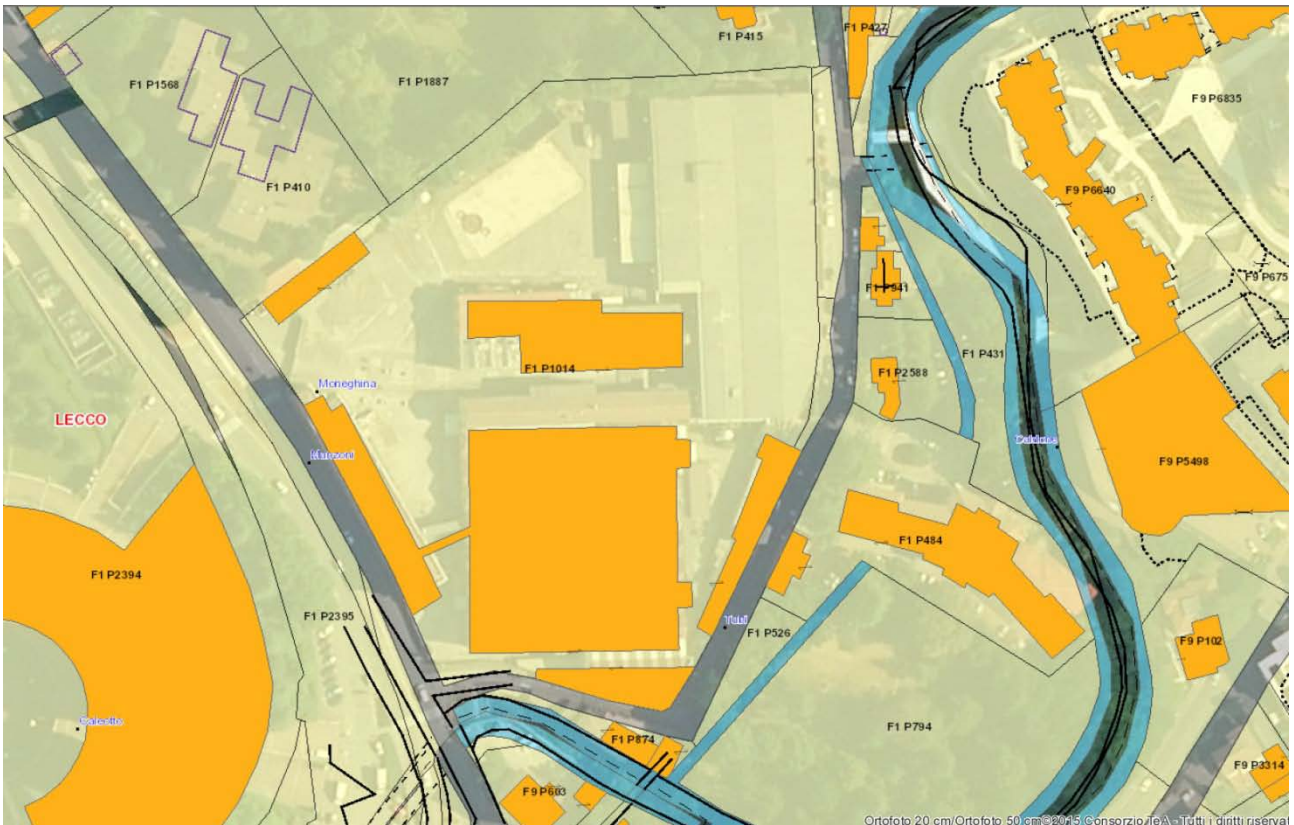
E' comunque ritenibile che la quasi totalità di quanto risulta accatastato sia perciò stato regolarmente realizzato in funzione di benessere edilizi, e comunque ciò vale maggiormente per quei fabbricati che, non passibili di demolizione perché ormai diruti, possono essere ancora riutilizzati e ciò vale anche per quei fabbricati che possono essere ritenuti di "archeologia industriale".

E di ciò se ne terrà considerazione per le valutazioni degli immobili stessi.

3 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE



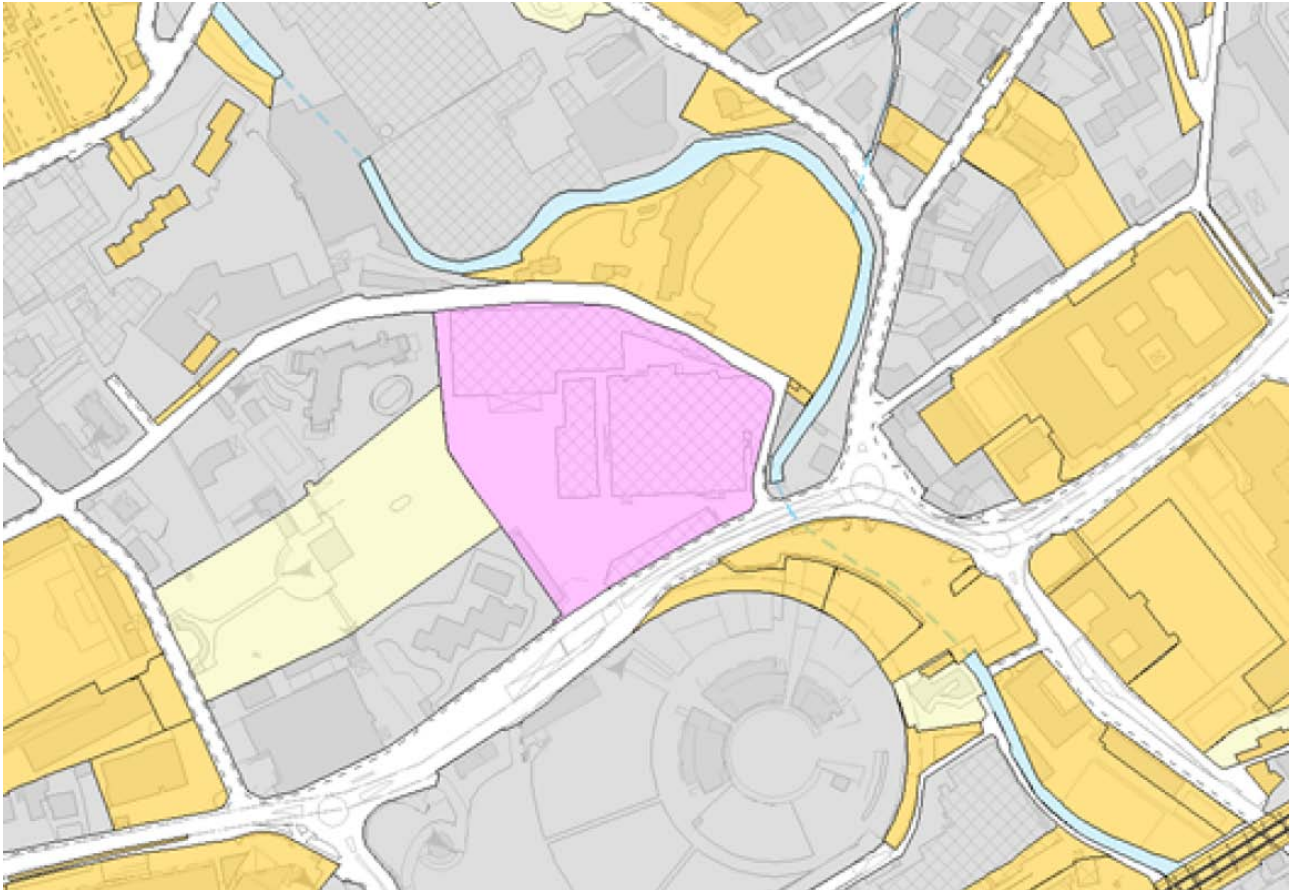
ortofoto



geoportale Lombardia con catasto

4 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'area risulta azionata nel vigente P.G.T. come "zona P1 - produttiva" industriale ed è soggetta alle norme ed agli indici indicati nell'art.6 delle NTA del P.G.T., si unisce stralcio dell'azionamento nonché articolato normativo.



LEGENDA

	Delimitazione TUC - Tessuto Urbano Consolidato
	Perimetro Consolidato Isolato
	Area territoriale estrattiva
	Ambiti non urbanizzabili
	Giacimenti Lecco

ZONE OMOGENEE

	A
	B
	C
	D
	E
	F

NTA Art. 6 Zona territoriale produttiva (P1)

Zone caratterizzate da presenza volumetrica rilevante e rapporto di copertura elevato, l'esiguo spazio aperto è funzionale all'attività principale. Vengono previsti il mantenimento ed il completamento degli insediamenti esistenti nonché la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e di attrezzature al servizio delle attività.

Destinazione principale: U4;

Destinazione ammesse: U2; U4.1; U5;

Destinazioni escluse: U1; U3; U6; U7; U8

Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ o esistente se maggiore

- $R_c = 60\%$

- $H = \text{m } 16$ o esistente se maggiore

- $SD = 20\%$

- Dotazione arborea (A)

- Dotazione arbustiva (Ar)

Attuazione degli interventi

a) Intervento edilizio diretto.

b) Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica.

c) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione nel lotto e diversa sagoma, con mantenimento della SU esistente, dovranno essere attuati nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona e degli altri parametri di cui alle NTACM. In tali interventi deve essere assicurata la continuità o la previsione del marciapiede sulle strade pubbliche di confine, per una profondità di almeno m 1,50.

d) Nel caso venga mantenuta la destinazione esistente diversa da quelle ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione e di risanamento conservativo. Nel caso vengano mantenute situazioni con SU di destinazioni ammesse superiori a quanto previsto all'art.8 delle NTACM, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione con il mantenimento della sagoma della volumetria e della SU esistente.

e) Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie. Possono, quindi, essere ammesse altezze dei corpi di fabbrica superiori a quelle massime consentite nel presente articolo per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste anche con esplicito riferimento ai colori dei manufatti e a possibili opere di mitigazione.

f) Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora questi ultimi risultino localizzati in fregio a strade pubbliche, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi e permessi di costruire convenzionati; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a m 10,00, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustiva sufficientemente densa. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

g) Nel progetto del verde gli alberi ad alto fusto dovranno essere posti prioritariamente lungo il perimetro del lotto tenuto conto delle distanze dal confine previste dal C.C. e dai regolamenti.

Nelle zone P1 sono consentiti incrementi di SU rispetto a quelle esistenti, da realizzarsi esclusivamente all'interno delle sagome di fabbricati esistenti, fino ad un massimo del 10% in eccedenza alla SU esistente del fabbricato, e indipendenti dall'indice di zona, mantenendo però obbligatoriamente il sedime e la sagoma dell'edificio. Tali incrementi di SU sono consentiti esclusivamente per la destinazione produttiva (e per fabbricati in cui siano presenti solo destinazioni produttive/oppure che non presentino destinazioni residenziali) In tutte le zone produttive P1, laddove ne ricorra la necessità, l'Amministrazione Comunale può attuare, ai sensi dell'art.5 della l.r. 14.03.2003 n.2 e s.m.i. accordi per i contratti di recupero produttivo.

4.1 - Analisi della viabilità

4.1a - viabilità comunale

Dall'analisi della viabilità comunale è evidente come la prossimità di Milano fa sì che la maggior parte dei collegamenti viari di rango della provincia siano rivolti verso il capoluogo regionale: in particolare la S.S. 36, "del Lago di Como e dello Spluga", sull'itinerario Milano-Monza-Verano Brianza-Civate-Lecco, rappresenta la spina portante delle relazioni tra la Provincia di Lecco e il capoluogo regionale. Questo percorso presenta un tracciato per la gran parte a doppia carreggiata con due corsie per ogni senso di marcia e accessi controllati. Altri assi importanti nel panorama provinciale sono:

- la S.P. ex S.S. 639 direzione ovest, che connette Lecco a Como;
- la S.P. ex S.S. 639 direzione est, che connette Lecco a Bergamo;
- la S.P. 72 "del Lago di Como" che collega Lecco-Pescate-Calco per poi confluire nella S.P. ex S.S. 342 dir. "Briantea" che arriva fino a Milano. In termini di intensità di flussi questo itinerario conserva il ruolo di collegamento primario tra Milano e Lecco dopo la S.S. 36;
- il tratto lecchese della S.P. ex S.S. 583 "Lariana", sull'itinerario Lecco-Bellagio.

La rete ferroviaria lecchese è caratterizzata dalla presenza di collegamenti longitudinali e trasversali che mettono in relazione il territorio provinciale con Milano, Monza, Como, Bergamo e, verso nord, con la Valtellina e la Val Chiavenna. In particolare, le direttrici radiali sono rappresentate da:

- la linea FS180 (Milano-Monza-Carnate-Lecco-Colico-Chiavenna-Sondrio-Tirano) di livello regionale, importante per i collegamenti tra la Brianza e la Valtellina; la linea è a binario unico;
- la linea FS171 (Sesto S.Giovanni-Monza-Molteno-Oggiono-Lecco) di livello urbano e metropolitano, importante per i collegamenti interni alle aree brianzole; la linea è interamente a binario unico.

In direzione trasversale corrono, invece:

- la linea FS186 (Lecco-Bergamo-Brescia), di livello regionale e a binario unico;
- la linea FS170 (Como-Molteno-Lecco), anch'essa di interesse regionale e connessa alla linea Lecco-Brescia.

L'asse ferroviario percorre la città in senso longitudinale da Sud a Nord, creando una vera e propria cesura tra la parte Est e quella Ovest di Lecco. La stazione è sita nel centro storico ed è di facile accessibilità, anche se si formano frequentemente situazioni di forte congestione veicolare.

4.1b - viabilità di zona

Anche dall'analisi della viabilità del contorno emerge quanto l'area d'intervento sorga in una zona strategica della rete viaria comunale. Essa infatti si trova in Via XI Febbraio da cui sono immediatamente raggiungibili le seguenti vie:

- via Amendola che consente di raggiungere la S.P.72 per Calco e la S.P. 639 per Como;
- corso Promessi Sposi da cui si raggiunge la S.S.36 direzione Ballabio;
- via Pasubio da cui si imbecca la S.S.36 direzione Sondrio;
- via Fiandra che permette di immettere sia nella S.S.36 direzione Milano, sia nella S.P.639 per Bergamo.

Inoltre, proprio su via XI Febbraio, vi è lo sbocco della S.S.36 - uscita Lecco Caleotto. E' quindi comprensibile che la rete viaria che circonda la zona del nostro intervento è soggetta a forti carichi veicolari durante tutto l'arco della giornata, con dei picchi che si registrano la mattina tra le sette e mezza e le nove e la sera dalle diciassette e trenta alle diciannove.

Altre due cause di forte traffico nella zona sono:

- la presenza dei parcheggi gratuiti del complesso "Le Meridiane";
 - la presenza delle fermate di tre delle sette linee che compongono il trasporto pubblico lecchese (la fermata di Largo Caleotto in particolare è alquanto problematica in quanto si trova proprio sulla rotonda).
- Va ricordato infine che l'area si trova vicina alla stazione ferroviaria (Piazza Lega Lombarda) a cui però è mal collegata, mancando percorsi pedonali adeguati e diretti.

4.2 - Analisi del contesto paesaggistico

4.2a - verde comunale

Per quanto riguarda il verde urbano è evidente la mancanza, soprattutto nel centro città, di grande aree destinate a parchi pubblici, fatta eccezione la zona di Viale Turati, dove però il verde pubblico è di non facile accessibilità. Questa mancanza è altresì aggravata dal fatto che il verde esistente è poco valorizzato, soprattutto quello a ridosso delle montagne e quello che si incontra andando a Nord, verso il comune di Abbadia Lariana. La situazione migliora leggermente dirigendosi verso la parte Sud del comune, dove si incontra il parco di Villa Gomez, avente un'estensione di 37000 m². Un tentativo di valorizzazione del verde pubblico è stato fatto sul lungolago, con risultati discreti. Il verde che si trova lungo i fiumi Gerenzone e Caldane invece è totalmente non curato e questo ha portato al degrado dei due fiumi e dei loro argini. Dall'analisi del verde del contorno, lo stabilimento File si colloca in una posizione ricca, rispetto al resto del comune, di verde sia pubblico che privato in quanto:

- a Ovest dell'edificio è presente il Centro Commerciale " La Meridiana" con ampi spazi verdi e un sistema di viali pubblici;
- a Est si trova il parco dell'Istituto Gazzaniga;
- a Nord confina col verde privato dei due complessi residenziali che sorgono proprio accanto allo stabilimento.

4.2b - verde di zona

Altre aree verdi limitrofe alla nostra zona di intervento sono: lo stadio Rigamonti-Ceppi, l'area attrezzata per lo sport dell'istituto Don Guanella, il parco di Villa Manzoni, i giardinetti dei complessi residenziali del Broletto e i giardini di villa Focchi. Nonostante la forte presenza del verde nell'area, esso non viene però né sufficientemente valorizzato né sfruttato. I giardini del centro commerciale "La Meridiana" per esempio, ricoprono una superficie molto minore dei 32000 m² che il progetto iniziale prevedeva; essi inoltre non sono di facile accessibilità pubblica, risultando quindi assai poco sfruttabili. I giardini pubblici di Villa Gazzaniga e di Villa Manzoni presentano invece il problema di avere un orario di apertura legato a quello dell'edificio che circondano e non sono pertanto sfruttabili nell'arco dell'intera giornata.

5 – DATI METRICI

La superficie del lotto è pari a circa mq. 19.690,00

La superficie coperta delle costruzioni è pari a circa mq. 11.466,00, di cui mq. 487,00 coperta da tettoie.

L'area destinata a percorsi , spazi di manovra e parcheggio, asfaltata e non, ovvero non coperta da edifici ha una superficie di circa mq. 8.224,00.

Area destinata ad accesso mq. 218,50 - unica area per accesso esterna alla recinzione, gli immobili hanno in realtà due accessi, quello precedentemente indicato sulla via XI febbraio con n.2 cancelli a cui si aggiunge un ulteriore accesso sull'incrocio tra la via Tubi e la via XI febbraio che non ha spazio a filtro esterno alla recinzione, è comunque anche questo un accesso carrabile seppur avente limitate dimensioni.

Si unisce elaborato grafico in cui vengono individuate superfici dell'area, le varie superfici coperte dagli edifici, le varie superfici dei vari piani con le relative destinazioni, i volumi competenti, le s.l.p. riferibili visto che il P.G.T. nelle sue NTA fa riferimento a queste ultime per eventuali conteggi ad ipotesi saturative o di verifica dei vari indici.

Comunque si riepilogano:

DESTINAZIONI

capannone	mq.	17.602,00
uffici	mq.	1.308,00
spogliatoi e servizi	mq.	873,50
passaggio coperto	mq.	30,00
locali tecnici	mq.	200,50

SLP COMPLESSIVA mq. 20.014,00

VOL COMPLESSIVO mc. 86.492,70

6 - STATO DI POSSESSO

In proprietà alla società **Fallimento LAGO S.R.L.**, immobili a disposizione.

7 - SITUAZIONE URBANISTICO-AMBIENTALE

7.1 - Giudizio di conformità urbanistico – edilizia, catastale ed energetica

7.1.a - Conformità Urbanistico - edilizia

Conforme per quanto sopra indicato, esistono comunque tra le schede catastali dichiarate con prot. LC0048740 del 20/05/2015 alcune differenze con la situazione di fatto, e altrettanto con le pratiche edilizie presentate ed approvate, anche perché, come già indicato, di alcune autorizzazioni ottenute non tutte le opere sono state realizzate, in particolare quelle relative alle pratiche più recenti (n.184/2005, n.78/2008, n.62/2011). E così è anche per alcune autorizzazioni precedenti. Come già evidenziato vi sono inoltre tutta una serie di manufatti (tettoie, etc.) che si presume siano state realizzate senza autorizzazioni e perciò dovranno essere demolite o sanate ma, stante le condizioni dei manufatti/costo sanatoria, è ritenibile che la loro rimozione sia più congrua ed economica, tantopiù perché, e ciò vale anche per quelle parti all'interno degli edifici che non risultano autorizzate visto che un riuso degli immobili comporta una riorganizzazione degli stessi in funzione delle nuove attività insediabili oppure, nell'ipotesi di una riqualificazione dell'intera area anche ad usi diversi, si presupponga la demolizione di parti o di interi fabbricati oltre alla ristrutturazione di quelli che possono essere mantenuti in considerazione delle loro condizioni utili o di un mantenimento nell'ottica di una rivitalità storica/archeologica industriale.

7.1.b. - conformità catastale

Conforme per quanto sopra indicato, le planimetrie catastali allegate alla presente riportano quanto dichiarato nel 2015, ovvero di quanto variato rispetto alle precedenti schede planimetriche preesistenti e presentate nel 2010. Come già evidenziato risulta altresì necessario accatastare il manufatto "carico bombole" già precedentemente citato nella presente perizia.

7.1c - certificazione energetica

Non esistono certificazioni energetiche di nessuno dei fabbricati.

7.2 - Criticità

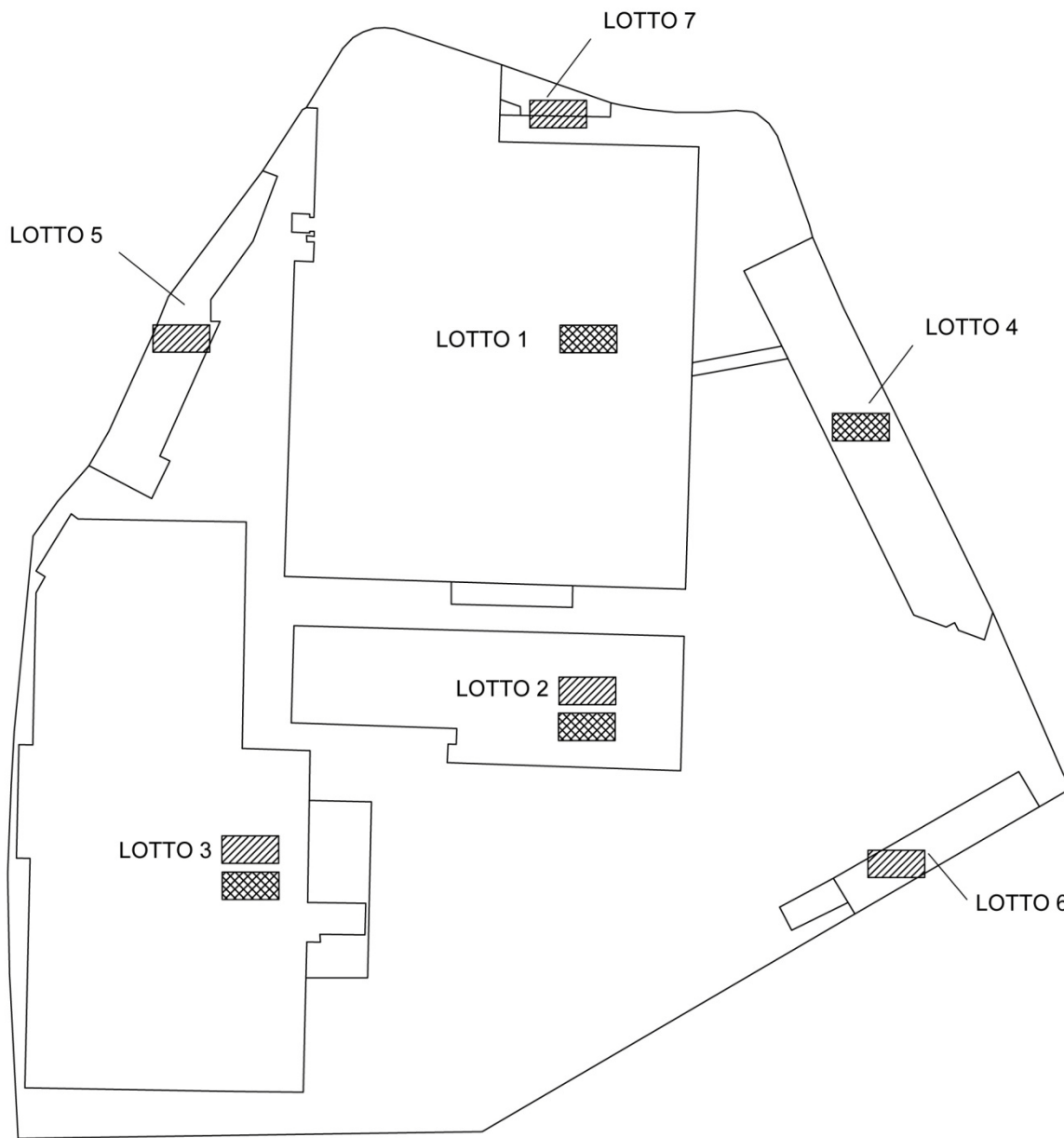
In considerazione delle destinazioni produttive previgenti, dovrà essere effettuata una indagine ambientale al fine di verificare l'eventuale esistenza di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sotto suolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale) quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto depurazione in genere e relative strutture di stoccaggio documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati.

Considerata l'attività che veniva svolta e che poteva essere soggetta a rischio di incidente potranno essere necessarie opere di bonifica che dovranno seguire le procedure di legge in materia, e ciò solo nel caso di riqualificazione con nuove destinazioni, peraltro occorrerà ancora smaltire i materiali friabili non ancora rimossi e smaltiti ed indicati nell'ordinanza n. 54/2019 che principalmente risultano essere pavimenti in linoleum e colla sottostante.

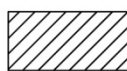
A seguito di quanto indicato nell'ordinanza 54/2019, nonché al verbale del 18/01/2019 dell'ATS Brianza, possono essere così individuate le situazioni:

- ORDINANZA 54/2019
- ORDINANZA N.54 - integrazione con verbale 18/01/2019
- ORDINANZA N.54 a seguito opere eseguite
- INDIVIDUAZIONE MATERIALI ANCORA DA ANALIZZARE O RIMUOVERE alla data della presente perizia come in meglio negli schemi planimetrici qui di seguito riportati.

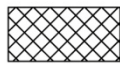
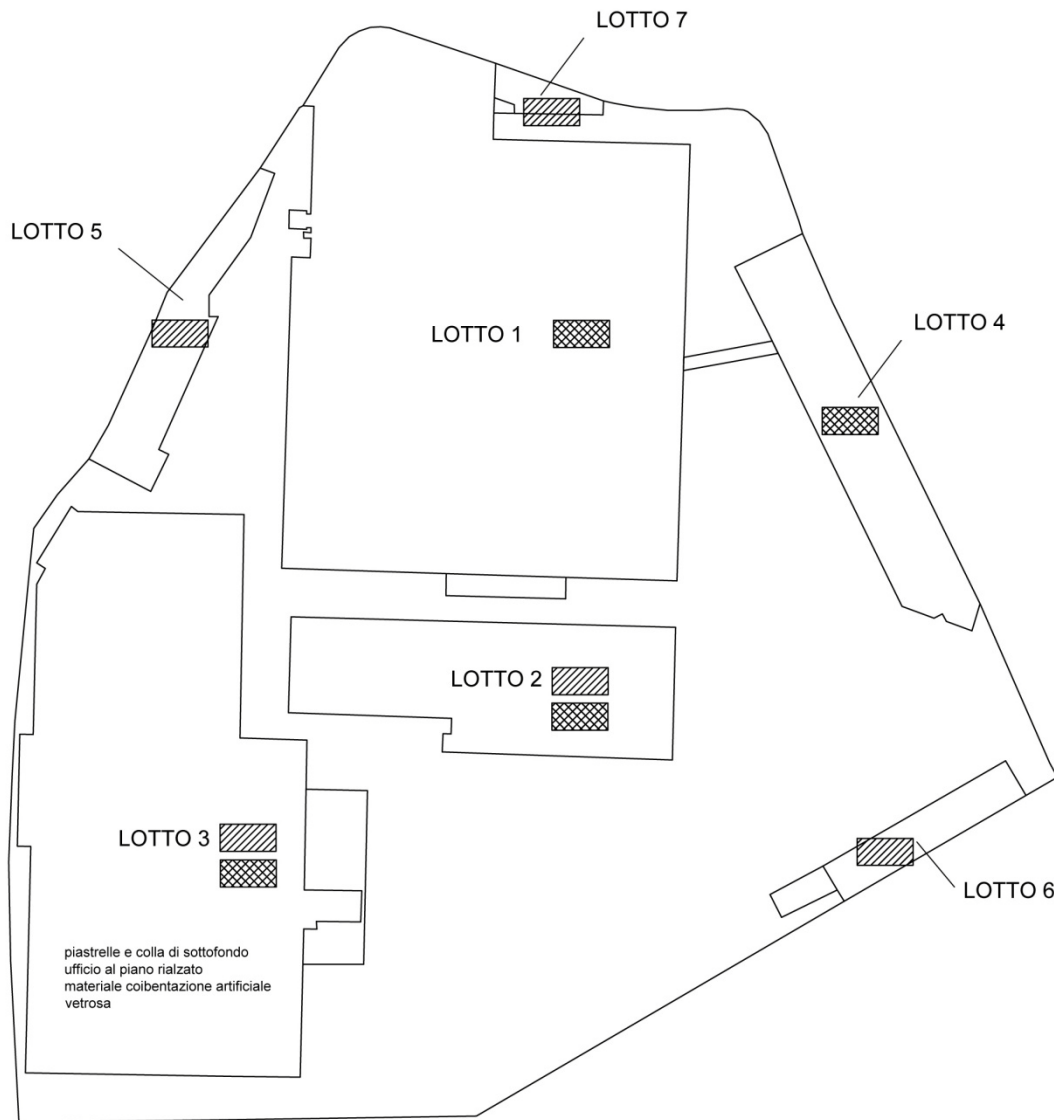
INDIVIDUAZIONE ETERNIT ORDINANZA N.54



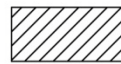
MATRICE FRIABILE



MATRICE COMPATTA

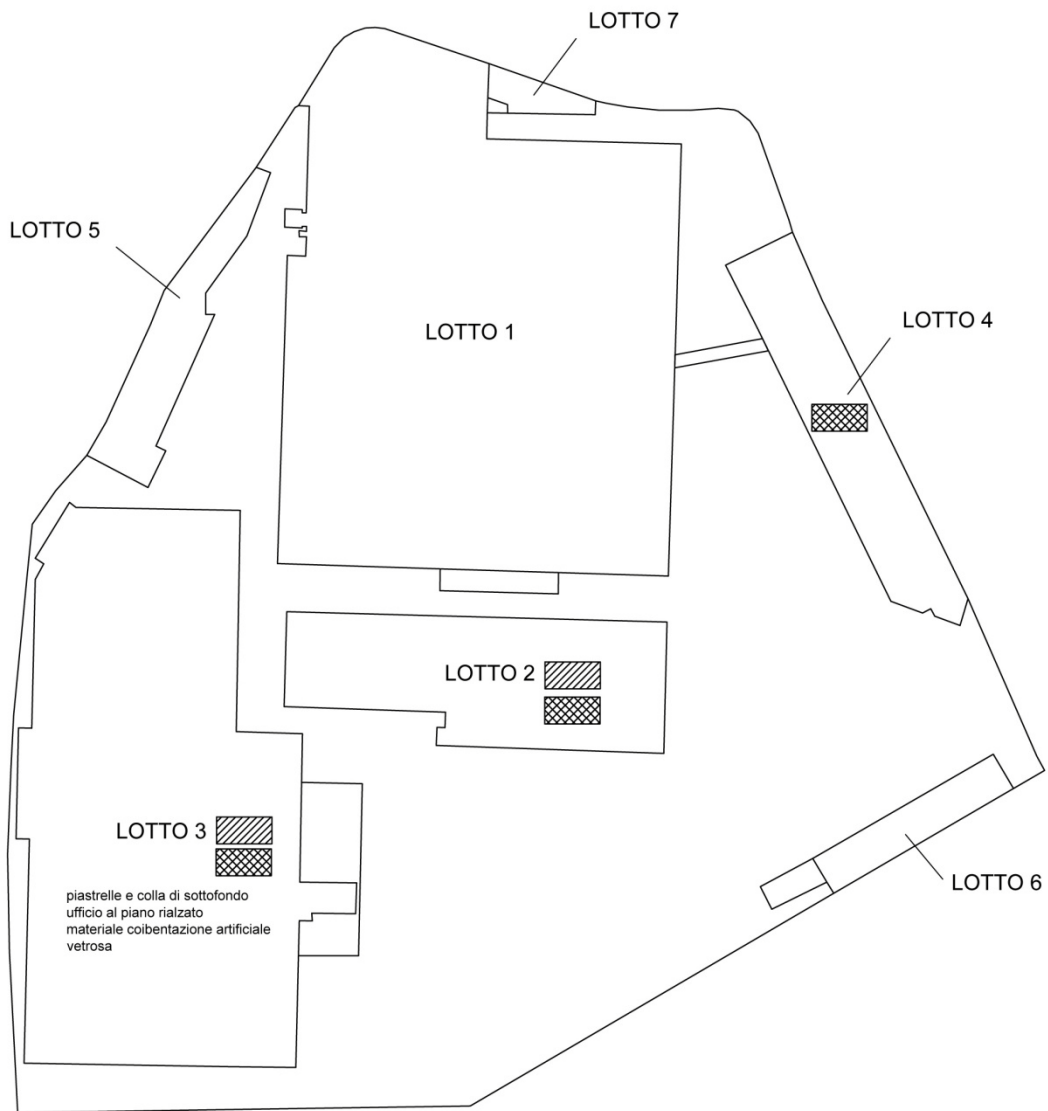


MATRICE FRIABILE



MATRICE COMPATTA

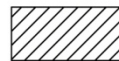
INDIVIDUAZIONE ETERNIT ORDINANZA N.54 a seguito opere eseguite



LOTTO 3
piastrelle e colla di sottofondo
ufficio al piano rialzato
materiale coibentazione artificiale
vetrosa

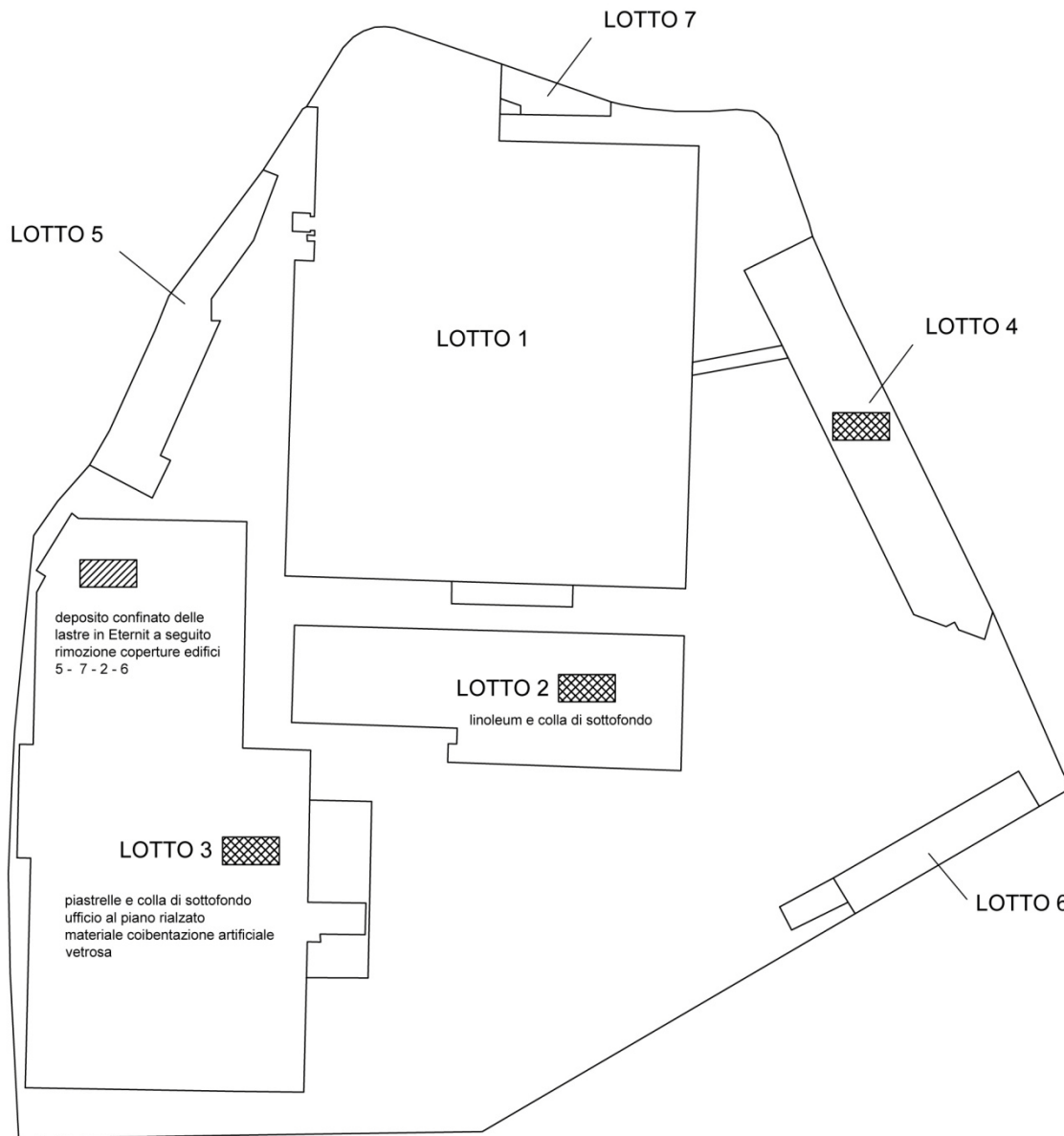


MATRICE FRIABILE



MATRICE COMPATTA

INDIVIDUAZIONE MATERIALI ANCORA DA ANALIZZARE O RIMUOVERE alla data della presente perizia



deposito confinato delle
lastre in Eternit a seguito
rimozione coperture edifici
5 - 7 - 2 - 6

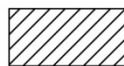
LOTTO 2 
linoleum e colla di sottofondo

LOTTO 3 
piastrelle e colla di sottofondo
ufficio al piano rialzato
materiale coibentazione artificiale
vetrosa



MATRICE FRIABILE

- piastrelle/linoleum/colla sottofondo
nell'edificio 3 piano rialzato mq. 37,50 = kg. 225,00
- nell'edificio 2 mq. 850,00 = kg. 5.100,00
- nell'edificio 4 mq. 960,00 = kg. 5.760,00
- finestre
edificio 4 kg. 950,00
- edificio 2 finestre rimaste kg. 1.350,00
- isolamento tubazioni a soffitto
edificio 4 kg. 3.200,00
- TOTALE circa Kg. 13.685,00



MATRICE COMPATTA

nell'edificio 3 vi sono depositati mq. 1.070,00 di
copertura edifici 2, 5, 6 e 7, ovvero 16,05 Ton.

8 - ALTRE INFORMAZIONI

Spese ordinarie annue di gestione dell' immobile	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora Scadute al momento della perizia :	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00

9 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Per quanto concerne l'individuazione dell'attuale e delle precedenti proprietà si fa riferimento alla documentazione ipocatastale allegata.

10 - TITOLI AUTORIZZATIVI

Costruzioni iniziate anteriormente al 1 settembre 1967, si fa riferimento al paragrafo 2 per quanto riferibile anche in funzione del fatto che i fabbricati hanno avuto inizio nel 1919 e le ultime autorizzazioni edilizie sono state rilasciate nel 2011.

11 - ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il listino immobiliare di Lecco individua per edifici produttivi/industriali una serie di variabili, determinate dalla vetustà degli stessi ed attribuisce una serie di coefficienti in funzione del piano, delle altezze utili e dell'accessibilità con uso di autoarticolati.

Gli edifici con età minore di 30 anni vengono dati da 500 a 600 €/mq; i coefficienti sono:

pt = 1, piano rialzato = 0,95, piano seminterrato = 0,50/0,80, senza accesso autoarticolato = 0,90

Per quanto riguarda l'IMU la rendita catastale andrebbe rivalutata x 63 ma le delibere comunali a Lecco indicano un moltiplicatore di 65 con valore ulteriormente moltiplicato x 1,05.

Dalle visure catastali risultava nel 2010 una rendita pari a € 223.902,00, variata successivamente nel 2016 a € 100.696,00.

Ai fini delle due verifiche di stima, la prima: A (vendita degli immobili nella situazione esistente) e la seconda : B (demolizione e rimozione di quanto esistente ai fini di riportare l'area ad essere nuda e quindi edificabile in ottemperanza alle norme del PGT vigente che individua la zona come P1. produttiva industriale come da stralcio NTA sopracitate è da rilevarsi come l'andamento del mercato immobiliare presenti un'analisi poco completa sul trend delle compravendite sia di abitazioni, ma soprattutto di capannoni/laboratori, sulle tipologie dimensionali, sul livello dei prezzi e del fatturato, sulla quantità e distribuzione dei mutui ipotecari e ciò in conseguenza alla profonda crisi del mercato stesso con quindi difficoltà ad avere parametri certi di riferimento, cosa che invece era perfettamente esistente prima del 2008/2010.

I valori più recenti di aree edificabili similari in comune di Lecco indicano valori della pura area edificabile a circa € 313,00/mq (nel caso di Belledo sebbene le condizioni dell'area siano ben diverse) e di € 217,00/mq. Come nel caso dell'asta di immobili similari, sebbene in condizioni migliori, dell'Immobiliare Pino (area ex Logaglio), anno 2015 ma ancora in vendita, può essere valutato un valore di immobili ed area pari a 217,00€/mq che, nel caso di trasformazione e riqualificazione (essendo prevista tale cosa nel PGT con individuazione di Ambito apposito) quasi raddoppia.

12 - CRITERI DI STIMA

In relazione alle caratteristiche del complesso edilizio in esame, avuto riguardo del fatto che lo stesso presenta carattere di non ordinarità in rapporto alla densità di sfruttamento dell'edificabilità, che risulta essere al di sopra della potenzialità consentita dallo strumento urbanistico, non appare percorribile l'utilizzazione del criterio di stima del valore di mercato, che sarebbe stato quello più appropriato in relazione allo scopo della stima.

Di fatto, non sarebbe possibile desumere dal locale mercato immobiliare dati economici relativi a recenti compravendite delle tipologie di immobili simili, considerando anche che nel territorio il mercato immobiliare a destinazione "produttiva" si presenta poco dinamico; dunque, sull'immobile in esame, non sono al momento ipotizzabili trasformazioni suscettibili di apprezzamento sul mercato.

Da quanto detto nei paragrafi precedenti, si ricava che il valore del compendio va riferito principalmente ai fabbricati esistenti che, benché utilizzabili, abbisognano comunque di interventi di manutenzione o di ricostruzione.

Nella fattispecie in esame si terrà conto della vetustà dei fabbricati e del loro stato di manutenzione/ necessità di ricostruzione.

Quanto allo studio sull'accessibilità all'acquisto da parte di imprenditori, tramite un "indice di affordability" (letteralmente "indice di accessibilità"), elaborato secondo le prassi metodologiche e le esperienze di matrice anglosassone è verificabile, con vendite in calo, la difficile assegnabilità degli immobili.

Un quadro, quindi, a tinte fosche delle previsioni, anche se per il Censis la *débacle* è avvenuta nel 2012, a causa del cortocircuito tra IMU e delle successive imposte locali che ha generato una maggior crisi della liquidità incrementando l'offerta in maniera tale da far scendere i prezzi anche oltre il 20 per cento, ma ciò è riferibile ad immobili in buono od ottimo stato.

Non è la situazione degli immobili oggetto della presente perizia, anzi, il fatto che siano localizzati all'interno di un tessuto urbano residenziale/commerciale, così come precedentemente descritto, sconsiglierebbe l'acquisto a fini di utilizzo produttivo e ne favorirebbe eventuale riqualificazione urbanistica anche in quelle logiche di "rigenerazione"/"riuso" che stanno prendendo piede.

L'attuale situazione urbanistica del P.G.T., seppure sia stata presentata osservazione n. 48 dell'08/04/2014 che era finalizzata in tal senso, non ha avuto accoglimento e quindi l'area è rimasta azzonata come zona P1-industriale/produttiva.

A seguito di quanto sopra rilevato, al di là del fatto che gli immobili sono accatastati con unico mappale e con unico subalterno, non è pensabile addivenire ad un frazionamento, per la cessione all'asta, in lotti, e quindi modificare la situazione esistente.

Per quanto riguarda la proprietà oggetto della presente, gli scenari che si prospettano sono di due tipi :

- il primo corrispondente al mantenimento della struttura esistente e pertanto la loro valorizzazione viene eseguita attraverso una stima sintetica
- il secondo attraverso la trasformazione urbana ipotizzabile in un'eventuale futura variante al P.G.T. e sulla scorta delle motivazioni precedentemente indicate, ma la seconda non sembra attualmente utilizzabile in quanto è da evidenziarsi come sia in itinere una variante al P.G.T. ma questa, per stessi indirizzi presi dall'A.C., non può tenere in considerazione la trasformazione urbanistica dell'area:

la delibera C.C. Numero 65 del 21/12/2018 avente per oggetto: PROPOSTA DI LINEE GUIDA E INDIRIZZI IN MERITO AI CONTENUTI DEL PGT DA ASSOGGETTARE A MODIFICA REVISIONE NELLA PROGRAMMATA VARIANTE DEL PGT infatti individua che le aree oggetto di variante siano solo quelle relative alle indicazioni e linee guida da darsi come indirizzo alla Giunta Comunale per la definizione delle fattispecie di variante in fase di successivo avvio del procedimento della variante del PGT:

a) Varianti alla normativa tecnica del PGT:

- derivanti dalla valutazione e dei seguenti Ordini del Giorno presentati in fase di approvazione del PGT: Ordini del Giorno nn. 9 bis, 11 e 25 a firma consigliere De Capitani Allegato 12 alla D.C.C. n. 43/2014; Ordine del Giorno n. 3 presentato dal consigliere Parolari Allegato 15 alla D.C.C. n. 43/2014; Ordine del giorno n.1.5 presentato dai consiglieri Angelibusì Gualzetti, Venturini, allegato 14 alla D.C.C. n. 43/2014;
- revisioni e modifiche rilevate e proposte dall' Area 6;
- revisioni e modifiche rilevate e proposte dall'Area7.

b) Varianti e rettifiche cartografiche di adeguamento e armonizzazione con lo stato di fatto e tra le varie componenti grafiche dello strumento, finalizzati alla pubblicazione del PGT sulla piattaforma Web/Gis comunale in fase di predisposizione.

Va da sé che sarebbe auspicabile e comunque possibile avanzare una proposta partecipativa per far sì che venga modificata la destinazione attuale dell'area.

Ciò consentirebbe, oltre quelle auspicabili finalità di rinnovo urbano ed urbanistico, di attribuire un maggior valore all'area anche in sede di asta con conseguente possibilità per i creditori del fallimento, per l'eventuale recupero da parte del comune di ICI, IMU, TARI, TASI, etc. di ottenere più congruo soddisfacimento.

13 - STIMA SINTETICA

La stima sintetica consiste nella determinazione del valore del bene esistente sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il criterio si basa sul seguente assunto: «un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà similari che abbiano lo stesso grado di utilità».

Deve essere compiuta attraverso rilevazioni nel mercato immobiliare che tengano conto di parametri, come meglio sotto riportati, le cui caratteristiche incidono, positivamente o negativamente, sui valori dei beni oggetto di compravendita .

A ciò occorre aggiungere parametrizzazione di verifica delle condizioni (statiche, di funzionalità, di fruibilità, etc.) in cui gli immobili si trovano al momento attuale.

Lo scrivente ha effettuato indagini relative ai movimenti immobiliari in genere, presso agenzie locali, presso uffici tecnici operanti nel settore, ha visionato le pubblicazioni dei vari organi di controllo dei principali gruppi

immobiliari, ha tenuto conto del Borsino immobiliare dell'Agencia del Territorio, e dei risultati delle indagini statistiche quali l' " Ufficio Studi Omi Se" e l'Osservatorio immobiliare FIAP, che hanno registrato nel settore edilizio in genere sia residenziale, terziario ma soprattutto quello artigianale/produttivo una situazione di stallo.

Premesso quanto sopra (ed in funzione dei paragrafi precedenti) è possibile determinare una valutazione dei vari immobili, così come individuati catastalmente e facenti parte del mapp. 1014 sub. 702 nei vari edifici da 1 a 9, con valutazione riferita al:

mantenimento degli edifici esistenti a destinazione industriale

Per quanto riguarda, le attività produttive, le varie parti edificate che compongono il complesso immobiliare oggetto di valutazione, sono da considerarsi appartenenti alla stessa destinazione, e non è possibile ipotizzare uno stralcio immobiliare, pertanto ai fine di determinare il giusto prezzo, vengono considerate simili in quanto strettamente funzionali all'attività in essere.

Sulla scorta di quanto sopraindicato e verificato che, secondo i parametri del P.G.T. alla superficie di pertinenza corrisponde un parametro di indice fondiario pari ad 1mq/1 mq. di SLP, verificato che la SLP attualmente esistente è pari a 20.014,00 mq, ovvero > a mq. 19.960,00 mq. (area part. 1014) e che comunque è ammissibile mantenere e ristrutturare quindi gli edifici esistenti anche con SLP maggiori dall'indice fondiario ammesso solo se preesistenti, non è possibile quindi calcolare eventuale area in più e quindi ulteriore SLP aggiungibile.

L'area di pertinenza non verrà quindi considerata come ulteriore valore a sé stante rispetto a quanto verrà considerato per gli immobili esistenti.

I fattori che concorrono alla valorizzazione dell'insieme sono dettati da :

- ubicazione dell'immobile
- tipologia edilizia e le altezze interne
- le dotazioni a parcheggi gli accessi e aree di manovra
- la vicinanza alle principali vie di comunicazione
- le conformità degli stessi
- accessori
- .vetustà
- Impianti in considerazione anche delle nuove normative che comprendono anche le certificazioni di conformità ecc.
- Obsolescenza e funzionalità globale.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico. L'obsolescenza riguarda principalmente le finiture, gli impianti e le opere esterne; in casi particolari sono interessate anche le strutture e le coperture. Per mantenere l'immobile ad un livello adeguato a quello di mercato, occorre perciò ricorrere oltre ad opere di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con adeguamento degli impianti e delle finiture. Ne consegue che l'obsolescenza è di diverso importo in relazione alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare (un complesso industriale avrà un minor degrado di un albergo, di una discoteca o di un centro commerciale, che dopo 20 anni necessitano di totale ristrutturazione) e comunque i valori che verranno attribuiti terranno conto di quanto competerebbe per eventuale rimessa in pristino determinando coefficienti di deprezzamento correlati.

- Deprezzamento o incremento per caratteristiche posizionali o ambientali.

Al valore di stima di unità descritte in categorie D può essere applicato un coefficiente di merito/demerito derivante dalle specifiche caratteristiche delle stesse ed in particolare:

caratteristiche posizionali

- | | |
|---|------|
| - insediamento nei Comuni di maggior importanza, in zona artigianale od industriale regolata da piano regolatore e perciò di massima appetibilità | 1,20 |
| - insediamento nei Comuni di maggior importanza non in zona perimetrata e quindi di media appetibilità | 1,00 |
| - insediamento nei Comuni piccoli – medi in area artigianale od industriale | 1,00 |
| - insediamento in Comune piccolo o montano, non in zona perimetrata od zona agricola con servizi normali, con appetibilità limitata | 0,90 |
| - insediamento in zona non perimetrata e degradata od in zona agricola con viabilità insufficiente, appetibilità scarsa o nulla | 0,80 |

Occorre altresì considerare che vi è difficile/quasi impossibile frazionabilità dell'area o degli immobili, e così è anche per l'accessibilità agli stessi che è ridotta, come già anticipato, ad un unico accesso valido in quanto è impensabile tenere in considerazione, quello sull'incrocio tra la via Tubi e la via XI febbraio, come ulteriore accesso utile per mezzi pesanti/autoarticolati o comunque mezzi finalizzati al servizio di attività produttive, e ciò comporta un ulteriore coefficiente di deprezzamento (se vi fosse frazionabilità ed accessibilità il

parametro sarebbe 1,00) unito alla obsolescenza e funzionalità globale degli immobili ed alle loro caratteristiche funzionali ed ambientali riferite al contesto urbano ove si trovano localizzate e ciò è valutabile attorno al -20% del valore determinato dall'applicazione di quanto sopra .

Come già accennato nel paragrafo 11 il mercato immobiliare locale per quanto riguarda la categoria produttiva è poco dinamico, per cui per poter effettuare un confronto si considerano offerte immobiliari ricadenti in altre zone del comune di Lecco, alle quali saranno applicati coefficienti correttivi quali parametri di comparazione. I parametri sono indicati in funzione di quanto al paragrafo precedente.

Si unisce perciò allegata tabella, in considerazione delle destinazioni, tipologie, vetustà, etc. da cui emerge che il valore degli immobili è pari a € 5.070.205,00.

Applicando, come da paragrafo 13, un coefficiente di deprezzamento relativo alla non frazionabilità e inaccessibilità, si ha un valore effettivo di € 4.056.164,00.

Occorre ora detrarre da tale valore quanto necessario a rendere liberi gli edifici da materiali, Eternit confinato, costi per l'adeguamento a quanto ancora mancante all'adempimento all'ordinanza 54/2019, etc. come già individuato precedentemente.

L'UNITEEL (unione nazionale tecnici enti locali) ha predisposto un'analisi dei costi di bonifica redatta dal Prof. Ing. Alfonso M. F. Andretta, sono inoltre disponibili tutta una serie di analisi costi relativi agli interventi di bonifica e di caratterizzazione.

Analizzando gli interventi necessari agli immobili oggetto della presente perizia ed in funzione di quanto già eseguito o da eseguire, è necessario attribuire una valutazione a:

A - rimozione, trasporto e smaltimento di matrice friabile per Kg. 13.685,00

B - carico, trasporto e smaltimento di lastre matrice compatta Eternit per Ton. 16,05

nelle quantità risultanti dal calcolo riportato nell'ultima planimetria riferita alle esecuzioni dell'ord. n.54/2019. Pertanto è valutabile:

A - Kg. 13.685,00 x €/Kg 6,00 = € 82.110,00 che è il valore ricomprensivo anche degli oneri di individuazione dei materiali da smaltire (trattasi maggiormente di rivestimenti di tubazioni e tubazioni, di pavimentazioni incollate, di mastice attorno ai serramenti e quindi per questi ultimi occorrerà tenere in considerazione anche la rimozione ed il deposito dei serramenti stessi senza che questi possano essere considerati nel materiale da smaltire)

B - Kg. 16.050,00 x €/Kg 4,50 = € 72.225,00

come verificato nei sopralluoghi e così documentato nelle fotografie del rilievo fotografico, occorre altresì smaltire una serie di materiali tossico/nocivi, attualmente depositati in alcuni locali dell'edificio 5, nonché procedere alla pulizia e sgombero con trasporto alla discarica di tutto quanto non è considerabile "terra bianca", ovvero arredi, computer, scatoloni, scarti e materiale vario a seguito delle attività dismesse, e, comprese le eventuali esistenze di centri di pericolo per l'inquinamento del suolo e del sotto suolo (ex art. 3.2.1 del vigente regolamento locale) quali serbatoi interrati o fuori terra di combustibili o altre sostanze pericolose, impianto depurazione in genere e relative strutture di stoccaggio documentando le modalità di verifica, di smaltimento di eventuali rifiuti e materie prime pericolose presenti ed eventuali successivi interventi programmati che possono essere valutati presuntivamente per aggiuntivi costi pari a € 120.000,00. Va da sé che, escluse verifiche ed eventualità di caratterizzazione dell'area e smaltimento di quello che è considerabile "terra bianca" (già ricompresa nella valutazione degli immobili in funzione della loro detrazione di valore in caso di ristrutturazione/manutenzione/altro) i costi per rendere "agibile" (ovvero rendere disponibili gli immobili all'asta) possono essere quantificati in € 334.688,00 (compresa IVA al 22%).

Il mantenimento degli edifici esistenti a destinazione industriale determina, in funzione di quanto sopra, una valutazione per un valore di: **€ 3.721.476,00 arr. a € 3.720.000,00**

C.2) stima B (valutazione dell'area, in considerazione della demolizione completa degli immobili, come edificabile industriale con applicazione indici azionamento p.g.t. vigente) lotto n.1 - Lecco

Oltre ai costi individuati per lo smaltimento Eternit e similari rifiuti speciali / tossico-nocivi, occorre valutare quanto alla rimozione e demolizione completa con relativo smaltimento dei materiali alle discariche, in funzione delle tipologie degli stessi, sulla scorta di quanto rilevabile (f.t.) a cui va aggiunto quantitativo per fondazioni ed ulteriori manufatti interrati.

Va da sé che i volumi conteggiati per demolizione e smaltimento alle p.d. sono superiori a quelli calcolati nell'elaborato grafico riferito a "calcoli planivolumetrici".

volume edifici vv. pp. compreso coperture e fondazioni

1 - mc. 42.506,50

2 - mc. 10.650,00

3 - mc. 38.575,00

4 - mc. 7.374,50

5 - mc. 2.123,00

6 - mc. 841,00

7 - mc. 268,00

8 - mc. 339,00

9 - mc. 83,00

bombole - mc. 216,00

TOTALE mc. 102.976,00

volume tettoie vv. pp. compreso coperture e fondazioni

mc. 2.527,00

volume pavimentazioni da rimuovere in asfalto, cemento o altro

mc. 2.037,00 per mq. 6.790,00

Le predette divisioni sono riferite ai costi applicativi in funzione delle tipologie stesse, nonché dei relativi oneri di discarica che si individuano:

- demolizione edifici industriali con trasporto alle p.d. = €/mc. 9,80
- demolizione edifici a tettoie con trasporto alle p.d. = €/mc. 5,92
- rimozione pavimentazioni esterne = €/mq. 6,78
- onere di discarica (valori MIBACT e LL.PP.)
 - . inerti €/t 9,50
 - . non pericolosi €/t 10,00
 - . materiali e rifiuti solidi €/mc. 6,65
- tributo speciale LR 10/03 €/t 1,03

dal che è possibile quantificare il costo di demolizione totale, trasporto alle p.d. e oneri relativi a queste ultime:

A. demolizioni e trasporto alla p.d.

mc. 102.976,00 x €/mc. 9,80 = € 1.009.164,80

mc. 2.527,00 x €/mc. 5,92 = € 14.959,84

mq. 6.790,0 x €/mq. 6,78 = € 46.036,20

totale € 1.070.160,84

B. oneri discarica

. inerti

mc. 102.976,00/25 (incidenza strutture al mc. vv.pp.) x 0,9 (percentuale riferibile a inerti) x 1.200,00 kg/mc. x € 9,50 = € 42.261,35

. non pericolosi

mc. 102.976,00/25 (incidenza strutture al mc. vv.pp.) x 0,1 (percentuale riferibile a non pericolosi) x 1.200,00 kg/mc. x € 10,00 = € 4.942,85

. tributo speciale

t 4.942,85 x €/t 1,03 = € 6.425,70

totale € 53.629,90

ovvero per un costo totale di € 1.123.790,75 (arr.) a cui va aggiunto il costo di smaltimento Eternit etc. già quantificato per € 334.688,00 e quindi per complessivi **€ 1.458.478,75**

E' ora possibile quantificare pertanto il valore dell'area come edificabile tenendo in considerazione che, come già detto, recenti valori di mercato (area industriale in località Belledo venduta a €/mq. 313,00 - par. 11)

possono risultare congrui all'area in oggetto; di fatto l'area, ad uso industriale, è certamente già "urbanizzata" e quindi non occorrono oneri in tal senso e non è necessaria alcuna caratterizzazione in quanto la destinazione d'uso rimane produttiva / industriale.

In considerazione comunque di quanto alle accessibilità che attualmente non vi sono se non per gli accessi già evidenziati e che l'area in oggetto è prossima alle sistemazioni viabilistiche anche collegate con le direttrici principali tramite la SS n.36 nonché ad altre strade provinciali, è possibile, anche in funzione dei valori di mercato, attribuire un valore di €/mq. 250,00 e pertanto pari ad € 4.922.500,00 a cui va detratto il costo delle demolizioni come sopra individuate per € 1.458.478,75 determinando così il valore "edificabile" pari ad **€ 3.464.000,00** (arr.).

C.3) GIUDIZIO DI STIMA lotto n.1 con valore mediato tra stima A (punto C.1) e stima B (punto C.2)

Lo scrivente perito, dopo aver analizzato le due metodologie di valutazione, come sopra meglio riportate, ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere definito mediamente e perciò:

€ 3.720.000,00 + € 3.464.000,00 / 2 = € 3.592.000,00 (tremilionicinquecentonovantaduemila/00)

C.4) TEMPI IPOTIZZATI PER LA VENDITA

Come sopra ampiamente detto , il mercato immobiliare è fermo, o meglio congelato, tutto dipende dalla ripresa economica e dalla fiducia da parte degli investitori, ora inesistente. Per la vendita del bene lo scrivente ritiene accettabile un tempo minimo di **due anni**, che potrebbe essere pari nel caso il comune accogliesse una proposta di riqualificazione generale dell'area che preveda anche usi e destinazioni diverse da quelle attualmente esistenti.

D) STIMA LOTTO n.2 - OLGINATE

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Localizzazione

Comune di Olginate via Concordia / via I° maggio

Descrizione generale dell'area

Trattasi di sedime, a seguito di frazionamento, stradale che costituisce parte della via I° maggio, per una superficie di mq. 228,00, e come in meglio già individuate nella premessa alla perizia.

Identificazione catastale

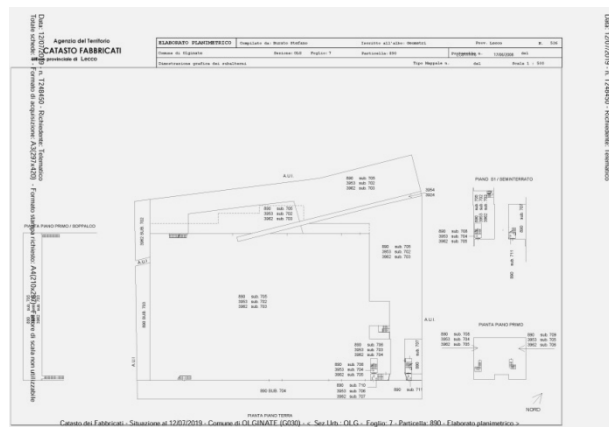
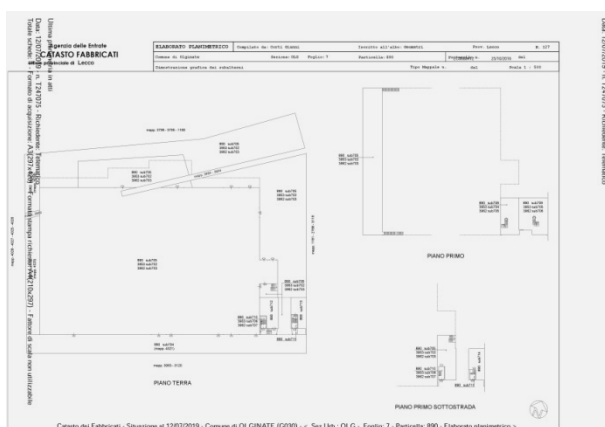
Comune di Olginate sezione Olginate

L'area è identificata catastalmente al catasto fabbricati come categoria F/1 senza superficie, e risulta individuata con:

Foglio: 907 Particelle: 4020 e 4038 (precedentemente mapp. 3962 sub. 702 ed 890 sub. 703, tutti e due classificati come area urbana) senza rendita.



di seguito schede catastali:



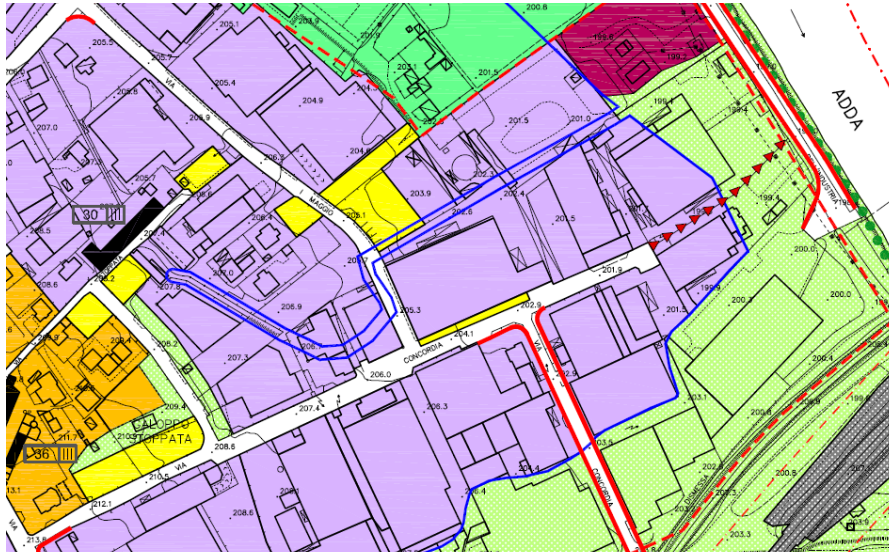
2 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Come già evidenziato trattasi di parti di sedime stradale a costituire la via I° maggio dipartentesi dalla via Concordia, le aree sono semplicemente asfaltate.

I due mappali risultano divisi da alveo di affluente indicato in mappa ma che nel P.G.T. risulta traslato.

3 - PRESCRIZIONI URBANISTICHE

Come risulta dallo stralcio del P.G.T. le aree sono attualmente azzonate a sede stradale ad uso pubblico.



<p>SISTEMA INSEDIATIVO</p> <p>RESIDENZA</p> <p>R1 - centri e nuclei storici</p> <p>R2 - residenziale (Df 0,50 mq/mq)</p> <p>R3 - residenziale (Df 0,40 mq/mq)</p> <p>R4 - residenziale (Df 0,25 mq/mq)</p> <p>R5 - residenziale in piani attuativi vigenti</p> <p>PRODUZIONE</p> <p>P1 - produttiva esistente</p> <p>COMMERCIO</p> <p>C1 - commerciale esistente (medie strutture di vendita)</p> <p>C2 - commerciale in piani attuativi vigenti</p> <p>ATTREZZATURE E SERVIZI</p> <p>S1 - Istruzione pubblica</p> <p>S2 - servizi pubblici</p> <p>S3 - attrezzature religiose</p> <p>S4 - aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi</p> <p>S5 - parcheggi</p> <p>S6 - cimiteri</p> <p>S7 - attrezzature tecnologiche di interesse pubblico</p> <p>S8 - attrezzature private per servizi alla persona</p> <p>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</p> <p>plani attuativi vigenti</p> <p>ambiti di trasformazione</p> <p>perimetro di intervento con prescrizioni specifiche (Piano delle regole)</p>		<p>SISTEMA AMBIENTALE</p> <p>A1 - aree agricole a prevalente carattere produttivo</p> <p>A2 - aree di valore ecologico ambientale</p> <p>A3 - aree boscate</p> <p>A4 - aree verdi di mitigazione ambientale</p> <p>ponte ciclo pedonale e connessione ecologica</p> <p>INFRASTRUTTURE</p> <p>aree per la mobilità</p> <p>nuove strade e/o allargamenti</p> <p>PTCP: prolungamento tangenziale est con fascia di rispetto di m 60</p> <p>arramamenti</p> <p>Impianti ferroviari</p> <p>distributori di carburante</p> <p>percorsi pedonali e ciclabili</p> <p>sottopasso</p> <p>servizi pubblici per sottoservizi</p> <p>PRESCRIZIONI GENERALI</p> <p>aree non soggette a trasformazione per ragioni idrogeologiche ed idrauliche</p> <p>linea alta tensione e relativo Dpa</p> <p>rispetto cimiteriale</p> <p>PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE</p> <p>perimetro del PLIS San Genesio Colle Brianza</p> <p>perimetro del PTC Adda Nord vigente</p> <p>PTC Adda Nord zona di compatibilizzazione</p> <p>edifici isolati di interesse storico-architettonico e grado d'intervento</p> <p>strade e percorsi storici</p> <p>DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI NEL SISTEMA AMBIENTALE</p> <p>R residenza T Impianti tecnologici</p>	
--	--	--	--



viste dell'area - da via Concordia e da via 1° maggio

4 - STATO DI POSSESSO

In proprietà alla società **Fallimento LAGO S.R.L.**, immobili a disposizione.

5 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Si unisce documentazione ipocatastale relativa agli immobili da cui emerge che nell'ispezione ipotecaria, nella sezione D, vi è indicazione come, relativamente agli immobili in oggetto, vi sia "in corso di cessione al comune di Olginate da parte della società venditrice".

5.1 - Giudizio di conformità urbanistico – edilizia e catastale

Gli immobili, così come precedentemente esplicitato, risultano conformi alla strumentazione urbanistica vigente e così lo sono anche catastalmente.

6 - TITOLI AUTORIZZATIVI

Si fa riferimento a quanto indicato e relativo alla situazione per cui gli immobili sono in attesa di cessione al comune di Olginate.

7 - CRITERI DI STIMA

Stante la situazione evidenziata la valutazione che può essere attribuita agli immobili è pari a €0,00, anzi si esplica che nell'incontro con l'UTC di Olginate è stata avanzata proposta per cui la cessione, come da atti precedenti, al comune stesso avvenga gratuitamente con spese ed oneri dell'atto a carico del comune di Olginate anche perché la convenzione a cui si faceva riferimento per la cessione è ormai decaduta da illo tempore

8 - GIUDIZIO DI STIMA

Lo scrivente perito, in funzione di quanto sopra meglio riportato ed in considerazione che vi era in corso cessione gratuita degli immobili al comune di Olginate, ritiene che il valore degli immobili è pari a **€ 0,00 (euro zero virgola 00)**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, concludendo, giuste le risultanze dei conteggi istituiti, avuto riguardo delle notizie attinte, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e a ogni altra circostanza nota influente, stima i più probabili valori di mercato degli immobili oggetto di stima, dopo arrotondamento, in:

LOTTO 1 - immobili in Lecco **Euro 3.592.000,00 (tremilionicinquecentonovantaduemila/00)**

LOTTO 2 - immobili in Olginate **Euro 0,00 (zero/00)**

Ritenendo di aver espletato l'incarico affidatomi rassegno la presente perizia di stima.
Con il seguente documento si attesta l'oggettività dell'analisi effettuata e l'assenza di fini ed interessi personali e soggettivi.

Santa Maria Hoé, 15 novembre 2019

il perito
arch. Diego Toluzzo



Si uniscono i seguenti allegati:

- n.1) richieste di accesso ai comuni di Lecco e di Olginate in merito alle relative pratiche edilizie, urbanistiche/etc.
- n.2) visure catastali degli immobili di Lecco e di Olginate
- n.3) documentazione ipocatastale degli immobili di Lecco e di Olginate
- n.4) calcoli planivolumetrici degli immobili di Lecco
- n.5) rilievo fotografico degli immobili di Lecco
- n.6) stralcio pratiche edilizie degli immobili di Lecco
- n.7) tabella stima valore vari immobili di Lecco