



TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

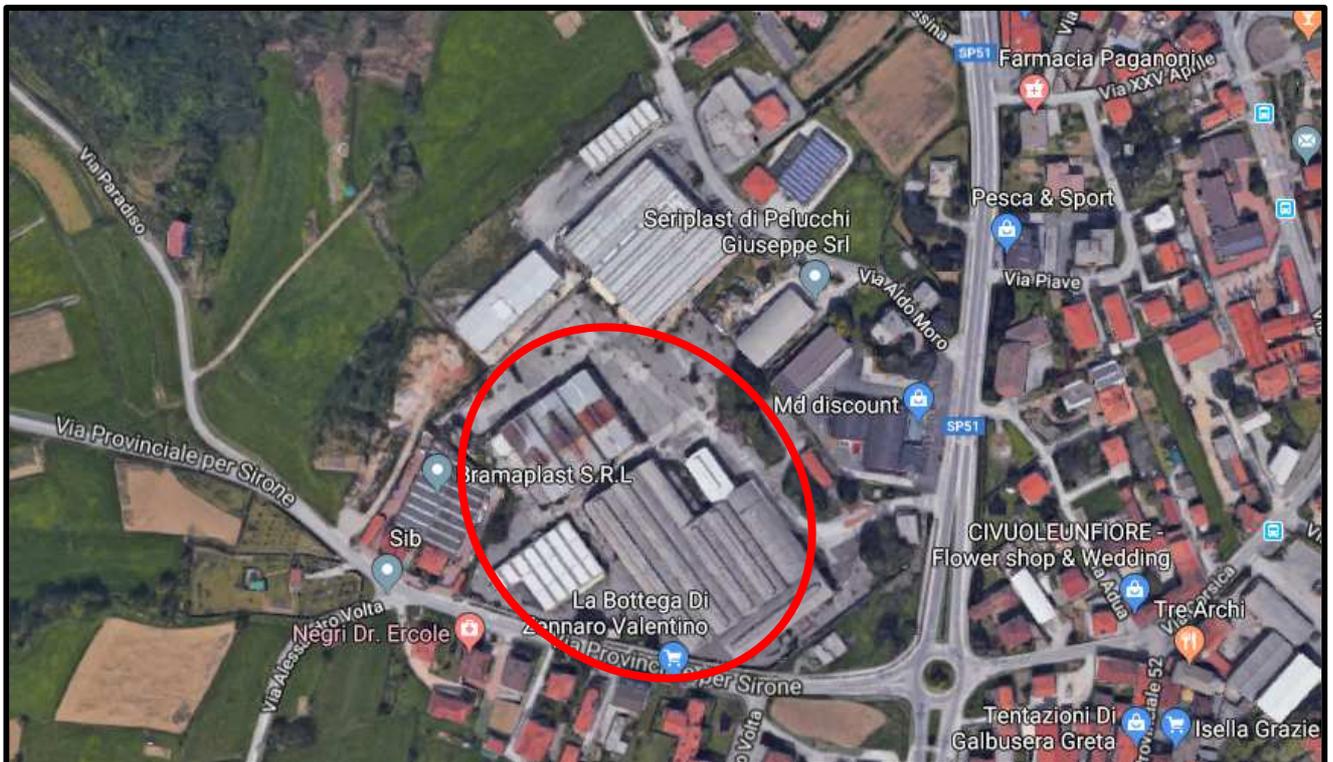
“TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO SPA”

FALLIMENTO N. 960/2013

PERIZIA DI STIMA

COMUNE DI DOLZAGO (LC)

VIA PROVINCIALE N. 18





TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 960/2013

G.I. Dott. Umberto Gentili

Il sottoscritto Ing. Camillo Lucio Filice, con studio tecnico sito in Comune di Lecco in Via Macon n. 30 iscritto all'Ordine degli Ingegneri e all'albo dei Geometri della Provincia di Lecco rispettivamente al n. 584 e n. 272 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lecco al n. 217, C.F. FLC CLL 57R31 A005N, tel. 0341.362692, e-mail: studio.filice@virgilio.it, PEC camillolucio.filice@ingpec.eu, ha ricevuto dal curatore Fallimentare Andrea Avv. Ribotta, l'incarico di redigere una perizia di stima dei beni immobili della Società "Trafilerie Passerini Alluminio S.p.A.", a supporto della procedura fallimentare ai sensi dell'art. 87 II° comma L.F. **Si precisa che gli immobili oggetto della presente stima sono limitati a quelli siti in Comune di Dolzago (LC) Via Provinciale n. 18 e aree limitrofe.**

GIUDICE DELEGATO: Ill.mo Dott. Umberto Gentili

CURATORE: Andrea Avv. Ribotta.

PERIZIA DI STIMA DELLE PROPRIETA' IMMOBILIARI

IN COMUNE DI DOLZAGO VIA PROVINCIALE N. 18

PREMESSA

Il sottoscritto dà preliminarmente atto che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse e che non sussistono cause di incompatibilità o inconferibilità in relazione allo svolgimento dell'incarico assegnatogli dal curatore fallimentare.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha effettuato i sopralluoghi e le indagini di verifica sugli immobili oggetto di perizia; ha provveduto a dotarsi di tutte le visure catastali e delle relative copie planimetriche onde accertarne la corrispondenza con quanto visionato in loco; ha rilevato in prima battuta dall'atto notarile l'elenco delle autorizzazioni comunali del lotto periziato e in seconda battuta, ha visionato nel Comune di Dolzago le concessioni e autorizzazioni edilizie atte



ad esprimere un parere sulla conformità edilizia e sulla corrispondenza quindi fra la situazione reale, quella delle autorizzazioni e di conseguenza quella catastale. Infine allo scopo di espletare nella maniera più chiara e completa possibile il compito affidatomi, onde poter effettuare un corretto decreto di trasferimento, il sottoscritto ha consultato l'apposito fascicolo notarile redatto dal Notaio Dott. Laretta Casadei di Orte (VT) a cui è stato conferito l'incarico di evidenziare attraverso un certificato notarile i gravami ipotecari e tutte le iscrizioni a carico del Fallimento Trafilerie Passerini Alluminio S.p.A. per gli immobili oggetto di fallimento.

A questo proposito si fa presente che il Notaio Laretta Casadei nella sua relazione esprime riserva e chiede ulteriori indagini peritali in relazione alla presenza nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Lecco – Territorio, di particelle in proprietà e titolarità di Trafilerie Passerini Alluminio s.p.a., che si riportano qui di seguito:

- 1) Piena proprietà su area urbana di circa metri quadrati 3.050 (tremilacinquanta) distinta nel Catasto Fabbricati al **foglio 6 particella 2278 di metri quadrati 3.050 area urbana** e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 2278 di metri quadrati 3.050 ente urbano*
- 2) Piena proprietà su area urbana di circa metri quadrati 84 (ottantaquattro) distinta nel Catasto Fabbricati al **foglio 3 particella 2304 di metri quadrati 84 area urbana** e nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 2304 di metri quadrati 84 ente urbano (tale particella potrebbe essere stata ceduta alla società VIGANO S.R.L. con sede in Dolzago con atto di compravendita ai rogiti Notaio Giulio Donegana di Lecco in data 19 dicembre 2002 rep. 81247 trascritto a Lecco in data 8 gennaio 2003 al n. 244 di formalità, ma non risulta il conseguente atto di identificazione catastale e/o voltura atta a modificare l'intestazione catastale. La confinante particella 2303 con storia ipotecaria analoga, risulta volturata con voltura d'ufficio e non più a nome della società fallita)*
- 3) Piena proprietà su area di circa metri quadrati 120 (centoventi) distinta NEL Catasto Fabbricati al **foglio 3 particella 2279 di metri quadrati 120 area urbana** e nel Catasto*



Terreni al foglio 9 particella 2279 di metri quadrati 120 ente urbano

- 4) Piena proprietà su area di circa metri quadrati 70 (settanta) distinta nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 2283 di metri quadrati 70 R.D.E. 0,42 R.A.E. 0,33*
- 5) Piena proprietà su area di circa metri quadrati 90 (novanta) distinta nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 1076 di metri quadrati 90 R.D.E. 0,53 R.A.E. 0,42*
- 6) Piena proprietà su area di circa metri quadrati 903 (novecentotre) distinta nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 1985 di metri quadrati 903 R.D.E. S36 R.A.E. 4,20*
- 7) Proprietà residua su area concessa all'ENEL S.P.A. in diritto di superficie su terreno di circa metri quadrati 37 distinto nel Catasto Terreni al foglio 9 particella 1986 di metri quadrati 37 R.D.E. 0,22 R.A.E. 0,17. Più precisamente trattasi del terreno concesso in diritto di superficie dalla società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C. S.P.A. all'E.N.E.L. S.P.A. per la costruzione di una cabina elettrica per la distribuzione dell'energia in bassa tensione, con atto autentificato dal Notaio Franco Panzeri di Merate in data 20 dicembre 1996 rep. 109530 trascritto a Lecco in data 11 gennaio 1997 al n. 404 di formalità.*

Tutto ciò premesso, la presente perizia di stima ha come obiettivo la valorizzazione dei beni di proprietà della Società Trafilerie Passerini Alluminio S.p.A. rientranti nel fallimento citato in epigrafe. Nel merito della valutazione si è proceduto con la determinazione di un valore di mercato, utile per una ipotesi di vendita nel breve periodo.

ELENCO BENI IMMOBILI IN COMUNE DI DOLZAGO (LC):

Lotto 1) Via Provinciale n. 18 – 23843 Dolzago (LC) (complesso industriale)

Mapp. 2276 sub 702 – 703 – 705, mapp. 2279, mapp. 2304, mapp. 1076 e mapp. 2283.

Lotto 2) Via Provinciale snc – 23843 Dolzago (LC) (Terreno destinato ad attrezzature pubbliche)

Mapp. 1985 e mapp. 1986.

Lotto 3) Via Provinciale snc – 23843 Dolzago (LC) (Terreno gravato da servitù di acquedotto)

Mapp. 2278.



1. BENI NEL COMUNE DI DOLZAGO (LC) IN VIA PROVINCIALE N. 18 (Lotto 1)

I beni consistono in n. 1 complesso industriale, costituito da diversi fabbricati dislocati su una vasta area del territorio di Dolzago. L'area ed i fabbricati sono dismessi da tempo e le condizioni di manutenzione degli immobili non ne consigliano la ristrutturazione ma bensì la loro demolizione lasciando il posto ad una nuova edificazione.

1.1 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla Società "Trafileries Passerini Alluminio S.p.A. a seguito di:

- Atto ai rogiti Notaio Leonello Anderlini di Roma in data **25 giugno 2001 rep. 42296** e successivo atto ricognitivo ai rogiti stesso Notaio in data **20 maggio 2002 rep. 45058** il tutto trascritto come unico documento a Lecco in data 22 luglio 2002 al n. 8167 di formalità, la società T.P. FIRST S.R.L. con sede in Roma si è trasformata in TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. con sede in Roma. Immobili **oggetto dell'atto** sono terreni in Dolzago identificato con foglio 9 particelle 177, 637, 1075, 479, 454, 1397 (ex 456/b), 594, 157, 1485 (ex 912/b), 206, 176, 473, 618, 156 (ex 156/a), 1907 (ex 156/c), 185, 1001, 636, 595, 1396 (ex 456/a), 1484 (ex 912/a), 1813 (ex 154/c), 33 (ex 33/a), 706, 1076, 1104, 482, 705, 30. Nel quadro "D" della nota si precisa che il complesso industriale era distinto nel Catasto Fabbricati con i mappali 177, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 fra loro graffati e successiva scheda di variazione. presentata all'UTE di Como in data 28 gennaio 1982 n. 1/1;

QUADRO IPOTECARIO VENTENNALE

- A seguito di atto di fusione per incorporazione ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in data **12 dicembre 1966 rep. 33037/15824** trascritto a Lecco in data 21 dicembre 1966 al n. 5642 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S. A R.L. con sede in Dolzago ha incorporato la società TRAFILATI PESANTI STIP S.P.A.. A seguito della fusione la



società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S. A R.L. diventava proprietaria dei seguenti beni immobili siti in Dolzago:

- Terreno identificato con le seguenti particelle/mappali:
 - **637/a di mq 470**
 - **637/b di mq 60**
 - **482/a di mq 1.280**
 - **482/e di mq 90**
 - **479/a di mq 2.360**
 - **618/b di mq 720**
 - **177/b di mq 900**
 - **618/c di mq 960**
 - **177/c di mq 2.720**
 - **176/b di mq 750**
 - **176/c di mq 120**
- Fabbricato industriale denunciato all'UTE con scheda dell'8 ottobre 1965 n. 38 insistente sulle particelle/mappali 618/c, 177/c, 176/c, 482/a, 637/a.
- Con atto ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in data **22 dicembre 1966 rep. 33105/15845** trascritto a Lecco in data 2 agosto 1969 al n. 4067 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S. A R.L. ha trasferito la propria sede sociale da Dolgazo a Garbagnate Milanese.
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Fausto Donegana di Oggiono in data **20 luglio 1967 rep. 52399** trascritto a Lecco in data 19 agosto 1967 al n. 3759 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S. A R.L. con sede in Garbagnate Milanese ha acquistato un terreno sito in Dolzago identificato con le particelle/mappali:
 - **454 di mq 1.780**



- **456/b di mq 30**
 - **594 di mq 920**
 - **157 di mq 920**
 - **912/b di mq 20**
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in data **12 ottobre 1968 rep. 36148/16782** trascritto a Lecco in data 15 ottobre 1968 al n. 5137 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S. A_R.L. con sede in Garbagnate Milanese ha acquistato un terreno sito in Dolzago identificato con la **particella/mappale 206 di mq 4.640.**
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Fausto Donegana di Oggiono in data **2 agosto 1969 rep. 62813** trascritto a Lecco in data 22 agosto 1969 al n. 4294 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S. A R.L. con sede in Garbagnate Milanese ha acquistato un terreno in Dolzago identificato la **particella/mappale 618 di mq 2.630.**
- A seguito di verbale di assemblea straordinaria ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in **data 21 dicembre 1970 rep. 38808** trascritto a Lecco in data 21 gennaio 1971 al n. 489 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C S.R.L. si è trasformata in TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C. S.P.A. mantenendo la sede in Garbagnate Milanese.
- Gli immobili dichiarati di proprietà sociale sono siti nel Comune di Dolzago così identificati:
- Terreno **Mappale 177 di mq 6.150**
 - Terreno **Mappale 637 di mq 1.750**
 - Terreno **Mappale 1075 di mq 150**
 - Terreno **Mappale 479 di mq 2.360**
 - Terreno **Mappale 454 di mq 1.780**
 - Terreno **Mappale 456/b di mq 30**
 - Terreno **Mappale 594 di mq 920**



- Terreno **Mappale 157 di mq 920**
 - Terreno **Mappale 912/b di mq 20**
 - Terreno **Mappale 206 di mq 4.640**
 - Terreno **Mappale 176 di mq 2.450**
 - Terreno **Mappale 473 di mq 4.500**
 - Terreno **Mappale 618 di mq 2.630**
 - Fabbricato denunciato in Catasto con scheda Serie E n. 723929 in data 5 ottobre 1965 al n.38
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in data **5 dicembre 1974 rep. 41553/18231** trascritto a Lecco in data 18 dicembre 1974 al n. 7744 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C. S.P.A. con sede in Garbagnate Milanese ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 156 di mq 3.230**.
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in data **5 dicembre 1974 rep. 41554/18232** trascritto a Lecco in data 18 dicembre 1974 al n. 7745 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C, S.P.A. con sede in Garbagnate Milanese ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 185 di mq 2.720**.
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pietro Gaetani di Lecco in data **22 luglio 1975 rep. 42052/18345** trascritto a Lecco in data 1° agosto 1975 al n. 4433 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C. S.P.A. con sede in Garbagnate Milanese ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con le **particelle/mappali 1001 di mq 110 e 636 di mq 560**.
- Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in **data 2 giugno 1979 rep. 5431** trascritto a Lecco in data 27 giugno 1979 al n. 4220 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un



terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 33 di mq 3.270**. Si precisa che non risulta trascritto il trasferimento di sede da Garbagnate Milanese a Dolzago.

- Con atto di permuta autenticato dal Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **24 ottobre 1979 rep. 6908** trascritto a Lecco in data 23 novembre 1979 al n. 7056 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha ceduto in permuta un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 33/b di mq 370**, e allo stesso titolo ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 154/c di mq 180**.
- Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **23 novembre 1979 rep. 7324** trascritto a Lecco in data 21 dicembre 1979 al n. 7804 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 595 di mq 1.500**.
- Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **8 luglio 1980 rep. 11277** trascritto a Lecco in data 29 luglio 1980 al n. 5582 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con le **particelle/mappali 456/a di mq 510 e 912/a di mq 500**.
- Con atto di compravendita autenticato dal Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **8 luglio 1980 rep. 11276** trascritto a Lecco in data 29 luglio 1980 al n. 5580 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha venduto un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 156/b di mq 1.520**.
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **1° ottobre 1987 rep. 68808** trascritto a Lecco in data 26 ottobre 1987 al n. 6353 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con la **particella/mappale 706 di mq 1.830**.



- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **17 giugno 1988 rep. 78146** trascritto a Lecco in data 11 luglio 1988 al n. 4804 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con le **particelle/mappali 482 di mq 940 e 1076 di mq 90**.
- Con atto di compravendita ai rogiti Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data **7 giugno 1990 rep. 99897** trascritto a Lecco in data 4 luglio 1990 al n. 5096 di formalità la Società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con **la particella 1104 di mq 2.000**.
- Con verbale di assemblea straordinaria ai rogiti Notaio Gian Franco Condo' di Lecco in data **9 giugno 1999 rep. 60725/9112** registrato a Lecco in data 18 giugno 1999 al n. 2568, non trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI E C. S.P.A. **ha trasferito la sede sociale da Dolzago a Roma**.
- A seguito di atto ai rogiti Notaio Leonello Anderlini di Roma in **data 26 ottobre 1999 rep. 36351** e successivo atto ricognitivo ai rogiti stesso Notaio in **data 20 maggio 2002 rep. 45058** il tutto trascritto come unico documento a Lecco in data 22 luglio 2002 al n. 8167 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Roma si è trasformata in T.P. — FIRST S.R.L. con sede in Roma. Immobili oggetto dell'atto sono terreni in Dolzago identificato con **foglio 9 particelle 177, 637, 1075, 479, 454, 1397 (ex 456/b), 594, 157, 1485 (ex 912/b), 206, 176, 473, 618, 156 (ex 156/a), 1907 (ex 156/c), 185, 1001, 636, 595, 1396 (ex 456/a), 1484 (ex 912/a), 813 (ex 154/c), 33 (ex 33/a), 706, 1076, 1104, 482, 705, 30**. Nel quadro "D" della nota si precisa che il complesso industriale era distinto nel Catasto Fabbricati con **i mappali 177, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146** fra loro graffiati e successiva scheda di variazione presentata all'UTE di Como in data 28 gennaio 1982 n. 1/1.

Attualmente come precisato sopra, il complesso è in stato di abbandono.

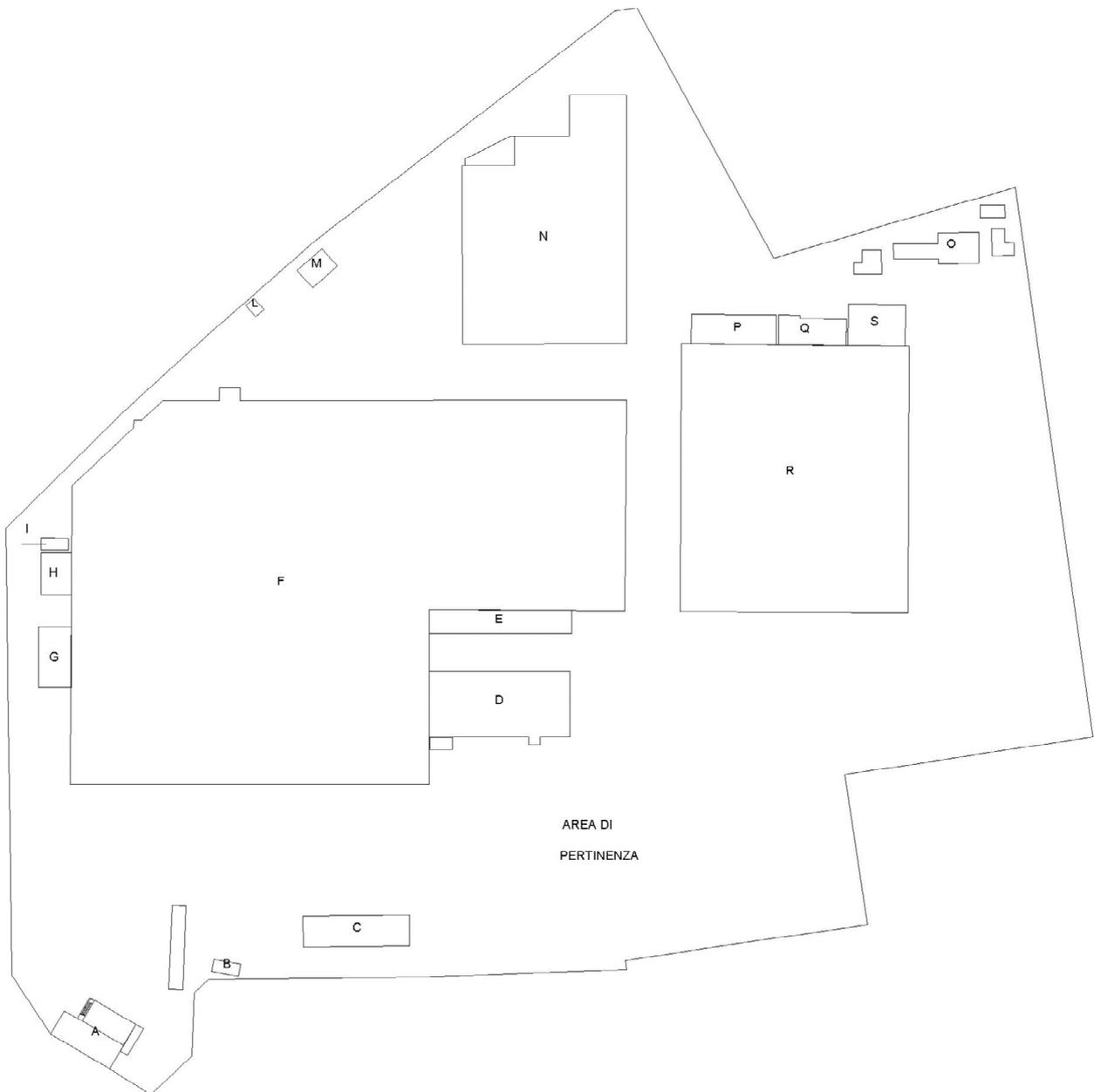


1.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'accesso principale del compendio immobiliare è situato nel Comune di Dolzago sulla Via Provinciale al n. 18. La zona risulta ben servita sia dal punto di vista infrastrutturale che dei servizi locali, questo per il fatto che l'immobile si trova lungo la SP51 che collega i Comuni di Oggiono e Dolzago sulla direttrice Lecco – Milano. Dolzago inoltre gode di una discreta accessibilità in quanto, oltre ad essere attraversata dalla SP51 come detto sopra che collega il Comune con Oggiono, Castello di Brianza e Barzago, ha la SP70 che collega Dolzago con Ello. Dolzago ha un buon grado di accessibilità anche dal punto di vista dei collegamenti ferroviari, avendo vicini la stazione di Oggiono e Molteno. Complessivamente il compendio immobiliare industriale è composto da diversi edifici di diversa natura così come di seguito elencati:

- 1) Edificio portineria e alloggio del custode **(A)**;
- 2) Locale destinato a consiglio di fabbrica **(B)**;
- 3) Edificio mensa e spogliatoio **(C)**;
- 4) Edificio a due piani per uffici **(D)**;
- 5) Corpo spogliatoio con cabina di trasformazione **(E)**;
- 6) Capannone industriale per processi di estrusione, collaudo, deposito matrici e magazzino **(F)**;
- 7) Corpo di fabbrica destinato a locale energetico **(G)**;
- 8) Corpo di fabbrica destinato a ufficio di produzione **(H)**;
- 9) Un ripostiglio **(I)**;
- 10) Due cabine Enel identificate con la **particella 2276 sub 702**;
- 11) Due piccoli corpi di fabbrica destinati a caldaia e cabine metano **(L-M)**;
- 12) Capannone ad un piano destinato a magazzino scorte, deposito oli, manutenzione e attrezzatura **(N)**.
- 13) Impianto di depurazione fumi fonderia **(O)**;

- 14) Corpo di fabbrica di due piani fuori terra ed uno interrato. Spogliatoio e servizi al piano terra, ufficio controllo produzione al piano primo, archivio al piano interrato **(P)**;
- 15) Tre depositi al piano terra **(Q)**;
- 16) Capannone industriale destinato a fonderia-cernita **(R)**;
- 17) Tettoia **(S)**;





Le unità immobiliari sono le seguenti:

A) Portineria (A1) e alloggio del custode (A2) al piano terra particella 2276 sub 703 e porzione di particella 2276 sub 705 identificato con la lettera **A** nella planimetria allegata;

- composto da un fabbricato posto all'ingresso dello stabilimento, costituito da due unità distinte ma contigue fra loro, una destinata a portineria ed infermeria, facente parte dell'unità immobiliare principale 2276 sub 705 e la seconda destinata ad abitazione del custode e costituita da piano terra più cantine e servizi al piano interrato.

A1) parte di particella 2276 sub 705 - la prima porzione è costituita da un locale portineria, un disimpegno, un locale infermeria, un bagno ed una pensilina, per una superficie complessiva di **mq 54,50** per la portineria e **mq 12,50** per la pensilina.

- **Locale portineria** avente un'altezza interna di m 3,20 con pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati mentre il pavimento è in bollettonato di marmo;
- **Locale infermeria** avente un'altezza netta di m 3,20 con pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati, mentre il pavimento è in bollettonato di marmo;
- **Disimpegno** avente pavimento in bollettonato di marmo e pareti intonacate al civile e tinteggiate;
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento sulle pareti in ceramica fino all'altezza di 1,50, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Sanitari della ditta Dolomiti;
- **Pensilina** costituita da soletta in c.a. sorretta da tre pilastri rettangolari che si rastremano a contatto con il soffitto.

A2) particella 2276 sub 703 - la seconda unità immobiliare costituiva l'alloggio del custode, comprendeva un locale pranzo con angolo cottura, un disimpegno, un bagno, due camere al piano terra e una scala, due cantine, un wc, un disimpegno ed una centrale termica al piano interrato, per una superficie complessiva di **mq 84,80** per l'alloggio, **mq 58,15** per l'interrato e **mq 4,85** per la



scala.

PIANO TERRA

- **Locale pranzo e angolo cottura** con pavimento in granigliato di marmo e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. la porzione di angolo cottura è rivestita con piastrelle in ceramica fino all'altezza di cm 1,60.
- **Disimpegno** con pavimento in granigliato di marmo e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Camera 1** con pavimento in granigliato di marmo e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Camera 2** con pavimento in granigliato di marmo e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Bagno** con pavimento in ceramica e rivestimento sulle pareti in ceramica per l'altezza di 2 metri, mentre a parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. i sanitari sono della ditta Ideal Standard.

PIANO INTERRATO

- **Centrale termica** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Disimpegno** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Cantina 1** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
- **Cantina 2** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. All'interno è presente un wc.

I serramenti del fabbricato sono in pvc con tapparelle in plastica e vetri doppi con contorni in marmo travertino. Le porte in legno specchiate con vetro lavorato. Impianto elettrico con placche



della ditta Bticino. I caloriferi sono in ghisa. L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con caldaia nella centrale termica posta nel piano seminterrato. Le facciate sono rivestite in materiale plastico e stollato ed il tetto è a falde con tegumento in lastre di cemento amianto da smaltire.

B) Locale destinato a consiglio di fabbrica, facente parte della particella 2267 sub 705

identificato con la lettera **B** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 15,00;**

- Era un unico locale avente altezza interna netta di m 2,70 alla data della presente perizia il suddetto locale risulta demolito.

C) Fabbricato destinato a mensa, spogliatoio e dispensa facente parte della particella 2276 sub

705 identificato con la lettera **C** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 152,50;**

- **Mensa** con pavimento in piastrelle di gres rosso e rivestimento sulle pareti con pannelli coibentati con finitura in laminato liscio, il soffitto è controsoffittato da elementi quadrati intelaiati ed anch'essi coibentati;
- **Spogliatoio** avente le stesse caratteristiche della mensa;
- **Dispensa** anch'essa avente le stesse caratteristiche della mensa.

Il fabbricato è costituito da pannellature prefabbricate a doghe verticali in lamiera verniciata, con serramenti in ferro e vetro singolo, il tetto anch'esso di tipo prefabbricato ha una copertura in pannelli in alluminio non coibentati. I pluviali ed i canali sono in lamiera preverniciata.

D) Edificio a due piani fuori terra destinati ad uffici d'azienda, facente parte della particella

2276 sub 705 identificato nella planimetria allegata con la lettera **D**, per una superficie complessiva di **mq 423,00** per il piano terra e **mq 423,00** per il piano primo;

PIANO TERRA costituito da:

- **Sala riunioni, disimpegno, due bagni, un archivio ed un ripostiglio, due ampi uffici**



open space, una sala d’attesa all’ingresso, n.4 uffici e altri due bagni per il personale oltre ad una centrale termica con accesso diretto dall’esterno. Gli ambienti al momento del sopralluogo risultano tutti in stato di abbandono con diversi elementi mancanti, quali porte, vetrate, apparecchi per la climatizzazione e corpi illuminanti. Le caratteristiche sono consuete con pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e controsoffittatura sui soffitti. I serramenti sono in alluminio con vetri doppi.

PIANO PRIMO costituito da:

- Un ampio locale esposizione con affaccio sul capannone di produzione, due uffici contigui intercomunicanti con l’esposizione, n. 7 uffici di varie dimensioni, due ripostigli ed altri due bagni. Infine una scala di comunicazione interna con il piano terra. Le caratteristiche costruttive sono le medesime del piano terra.

E) Corpo di fabbrica di forma allungata, collocato a ridosso del capannone principale, **facente parte della particella 2276 sub 705** identificata nella planimetria allegata con la lettera E, per una superficie complessiva di **mq 151,00** di cui **mq 50,00** per la cabina Enel e **mq 104** per il blocco servizi.

È costituito da un unico piano terra realizzato in bolognini di cemento tinteggiati ed avente copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa. All’interno vi sono collocati i seguenti ambienti:

- Cabina di trasformazione con altezza netta di m 4,20, con pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a frattazzo lungo;
- Blocco servizi costituito da spogliatoi donne, servizi igienici e spogliatoi uomini con pavimento in gres rosso. Negli spogliatoi e nelle docce, i pavimenti sono in ceramica unitamente alle pareti fino all’altezza di m 2,00, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati. Lo stato di manutenzione degli ambienti è pessimo.



F) Capannone industriale facente parte della particella 2276 sub 705 identificato nella planimetria allegata con la lettera F, per una superficie complessiva di **mq 8.010,00**.

- **Capannone** costituito da un unico ambiente destinato a suo tempo alle lavorazioni nei vari settori della produzione. Vi erano presenti una zona forno invecchiamento 1600, una zona impianto estrusione P1600, una zona forno invecchiamento 2000, una zona impianto estrusione P2000, un reparto estrusione, un deposito matrici, una zona imballaggio, una zona magazzino ed infine una zona pesatura pacchi. La struttura del capannone è in cemento armato prefabbricato con travi e pilastri muniti di, mensole per carro ponte e travi anch'esse prefabbricate che portano la copertura. Quest'ultima è di tipo a volta con travi tralicciate poste su 5 campate longitudinali ed una di chiusura sempre a volta trasversale. Tutte le travi tralicciate di copertura sono dotate di un tirante di saetta e fra le stesse sono stati posati pannelli di chiusura nervati con soprastanti lastre in cemento amianto che devono essere smaltite. La pavimentazione è di tipo industriale e sui lati sono presenti finestrate a nastro intercalati dai pilastri strutturali. Attualmente l'edificio si presenta spoglio senza carroponi e tutti gli impianti sono fuori uso e quindi inutilizzabili. L'altezza del capannone è pari a m 8. I tralicciati delle volte sono in parte realizzate in c.a. precompresso e in parte in acciaio.

G) Locale energetico facente parte della particella 2276 sub 705 identificato nella planimetria allegata con la lettera G, per una superficie complessiva di **mq 91,00**.

- **Locale energetico costituito da un corpo in muratura addossato al capannone principale,** avente copertura piana impermeabilizzata e a ridosso del quale sul lato sud-est vi è collocata una cabina Enel. Ha pavimentazione in battuto di cemento e soffitto rivestito in perline in legno ed un'altezza interna di m 6,00 ed è dotata di finestre e di un'apertura carrabile verso l'esterno. Lo stato di manutenzione è pessimo, giustificato dallo stato di abbandono.



- H) Modesto corpo di fabbrica facente parte della particella 2276 sub 705** identificato con la lettera **H** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 60,00**.
- **Piccolo corpo di fabbrica** in aderenza sul lato ovest del capannone principale, utilizzato a suo tempo come uffici di produzione. Ha un'altezza di m 2,70 e pavimento di tipo galleggiante tutto sconnesso e semidistrutto e intonaco sulle pareti e sul soffitto. anch'esso in pessimo stato di manutenzione con notevoli opere di ripristino da effettuare per renderlo nuovamente efficiente.
- I) Ripostiglio facente parte della particella 2276 sub 705** identificato con la lettera **I** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 16,35**.
- **Piccolo ripostiglio** avente un'altezza netta di m 2,70 con pavimento in lastre quadrate di tipo galleggiante e intonaco al civile sulle pareti e sul soffitto. Ha copertura piana impermeabilizzata e un serramento esterno in alluminio e vetro. Lo stato di manutenzione è pessimo come i corpi sopradescritti.
- L) Piccolo locale per caldaia facente parte della particella 2276 sub 705** identificato con la lettera **L** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 7,40**.
- **Locale gas metano** costituito da un piccolo fabbricato in muratura di c.a. in cui è collocata una caldaia a gas a basamento. Ha pavimento in battuto di cemento c.a. a vista sulle pareti e sul soffitto mentre le facciate sono intonacate a frattazzo lungo e tinteggiate.
- M) Locale cabina metano facente parte della particella 2276 sub 705** identificato con la lettera **M** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 35,50**.
- **Locale cabina del metano** interamente realizzata in c.a. avente copertura quasi piana con lastre di amianto cemento da smaltire.
- N) Capannone destinato a suo tempo come magazzino scorte, manutenzione, attrezzeria, deposito oli e tettoia con distributore di carburanti facente parte della particella 2276 sub**



705 identificato con la lettera **N** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 1.642,38** di cui **mq 1525** di capannone, **mq 75** di deposito oli e **mq 42,38** per tettoia.

- **Capannone industriale** con pavimento in battuto di cemento suddiviso sostanzialmente in tre zone longitudinali e con la presenza in quella centrale di un piccolo wc di servizio. La struttura è di tipo prefabbricato con pilastri travi e tegoli di copertura in c.a. precompresso. Le pareti di tamponamento verticali sono costituite da pannelli prefabbricati in c.a. non coibentati, nei quali sono state praticate le aperture che costituiscono le finestre. Attualmente nessun serramento è più presente nel capannone e gli impianti non sono più funzionanti. La copertura è pianeggiante con lastre di amianto cemento da smaltire.
- **Deposito oli** antistante alla zona manutenzione realizzato in muratura con pavimento in battuto di cemento e intonaco sulle pareti e sul soffitto. la copertura ha lastre di amianto cemento da smaltire.
- **Tettoia deposito carburanti** con pompa per la distribuzione di carburante per automezzi ancora presente unitamente a fusti di oli vari da smaltire. La copertura è in amianto cemento da smaltire.

O) Impianto trattamento fumi da fonderia facente parte della particella 2276 sub 705 identificato con la lettera **O** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 13,50**.

- **Questi corpi di edificio** attualmente risultano tutti demoliti ad eccezione del locale quadri elettrici che anche se fatiscente è ancora in piedi ma inutilizzabile ancorché alcuni degli ingombri in planimetria costituivano impianti di processo.

P) Corpo di fabbrica a due piani fuori terra più uno interrato. Spogliatoi e servizi al PT, ufficio controllo produzione e bagno al piano primo, archivio e centrale termica al piano interrato facente parte della particella 2276 sub 705 identificato nella planimetria allegata con la lettera



P e così in precedenza destinato:

- piano interrato ad archivio e centrale termica;
- piano terra a spogliatoi e servizi per gli operai;
- piano primo ad ufficio controllo della produzione.

I tre piani sono collegati verticalmente da una scala a due rampe. Il tutto per una superficie complessiva di **mq 339,60** di cui **113,20** al piano interrato, **mq 113,20** al piano terra e **mq 113,20** al piano primo.

- **Piano interrato** dove è presente una centrale termica con accesso diretto dall'esterno mediante una scala propria esterna con pavimento in gres rosso e intonaco sulle pareti e sul soffitto.
 - **Archivio** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati. Lo stato di abbandono ha condotto l'ambiente ad un pessimo stato di manutenzione.
- **Piano terra** dove è presente un blocco servizi con wc e docce per gli operai, uno spogliatoio per gli operai, un deposito per la soda caustica ed una cabina Enel.
 - **Blocco servizi** con pavimento in gres rosso e intonaco al civile sulle pareti e tinteggiato;
 - **Locale deposito soda caustica** con pavimento in gres rosso e pareti e soffitto intonacati al civile e tinteggiati;
 - **Cabina Enel** con accesso interno dal capannone avente pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a frattazzo lungo e tinteggiati.
- **Piano primo** con la presenza di un wc con antibagno avente pavimento in ceramica e rivestimento in ceramica sulle pareti per l'altezza di 150 cm, mentre la parte restante ed il soffitto sono intonacati al civile e tinteggiati.
 - **Ufficio controllo della produzione** con pavimento in gres rosso e pareti e



soffitto intonacati al civile e tinteggiati.

Q) n. 3 depositi utilizzati a suo tempo per l'omogeneizzazione facente parte della particella 2276

sub 705 identificati con la lettera **Q** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 83,80**.

- **N. 3 depositi** aperti verso l'esterno utilizzati a suo tempo per omogeneizzazione dei prodotti con pavimento in battuto di cemento e pareti al rustico parte in c.a. e parte in blocchi di cemento stilati e non intonacati. La copertura è in putrelle di acciaio con sovrapposte lastre in eternit da smaltire. Questi tre depositi sono dotati di una tettoia antistante realizzata in acciaio con copertura in eternit da smaltire.

R) Capannone industriale destinato a fonderia-cernita facente parte della particella 2276 sub

705 identificato con la lettera **R** nella planimetria allegata, per una superficie complessiva di **mq 2.797,00**.

- **Capannone** attualmente in condizioni completamente dismesse per effetto della rimozione di tutti gli impianti a suo tempo presenti quali forni fusori, taglierine, pesa, forno di omogeneizzazione e caricatrice. Il capannone si presenta in pessime condizioni di manutenzione, non sono più presenti tutti gli impianti ed i portoni di accesso, inoltre la copertura risulta parzialmente crollata e le vetrate delle pareti sono in condizioni disastrose. La struttura del fabbricato è costituita da pilastri e travi prefabbricate in c.a. mentre quella della copertura da travi reticolari in acciaio con soprastanti lamiere in acciaio. Per effetto della rimozione di tutti gli impianti e delle indagini geologiche eseguite sul terreno, la pavimentazione in battuto di cemento risulta tutta sconnessa con in aggiunta i segni evidenti della rimozione dei forni. Complessivamente quindi l'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione.

S) Tettoia facente parte della particella 2276 sub 705 identificata con la lettera **S** nella planimetria allegata.



- **Tettoia** non più presente in quanto risulta demolita.

***) Cabine di trasformazione ENEL particella 2276 sub 702** In aderenza all'edificio **G** sono presenti due cabine ENEL utilizzate in proprio dalla società Trafileries Passerini Alluminio S.P.A. sono realizzate in muratura portante e c.a. e possono essere mantenute in funzione anche per le nuove attività di trasformazione urbanistica previste dal P.G.T.

In risposta a quanto evidenziato dal Notaio Lauretta Casadei a proposito della titolarità di alcuni mappali, si precisa quanto segue:

- 1) **La particella 2278** risulta confinante con la particella principale 2276 del complesso industriale. All'interno dei confini della particella è presente una costruzione destinata alle attrezzature di depurazione dell'acquedotto comunale, nonché della presenza di pozzi di cui uno è di proprietà delle trafileries Passerini Alluminio spa. Buona parte di questa particella è gravata quindi da servitù come meglio indicato nella convenzione datata 20/05/1998 e protocollata al Comune di Dolzago il 22/05/1998 al n. 4001. Parte di questa particella si protrae esattamente davanti all'ingresso principale dove vi è collocata la portineria e l'alloggio del custode. Va da sé che tale porzione deve essere necessariamente collegata al compendio immobiliare e pertanto quanto meno in caso di vendita separata delle proprietà la porzione sopracitata dovrà essere frazionata prima di qualsiasi eventuale vendita, in difetto il complesso immobiliare rimarrebbe per così dire intercluso se gli acquirenti fossero due entità diverse. **Si precisa inoltre che tale porzione, come del resto tutta la particella 2278, risulta esclusa dalla perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuata dal PGT del comune di Dolzago e per questo motivo nella presente perizia è stato considerato come lotto a sé stante il lotto 3.**
- 2) **La particella 2304**, opportunamente frazionata, è confinante con la particella principale 2276 del complesso industriale, è stata venduta con atto di compravendita a firma del Notaio Giulio Donegana di Lecco in data 19/12/2002 rep. 81247 trascritto a Lecco in data



08/01/2003 al n. 244 alla società Viganò S.R.L. (vedi allegato).

La particella 2303 non risulta catastalmente in carico alla società Trafilerie Passerini Alluminio spa, ma bensì in capo alla ETL IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Lecco. (vedi Allegato)

- 3) **La particella 2279** di mq 120 risulta ancora in carico come piena proprietà alla Società Trafilerie Passerini Alluminio spa, la stessa fa parte della sede stradale della Via Aldo Moro e sembra non essere mai stata ceduta e quindi volturata.
- 4) **La particella 2283** di mq 70 risulta ancora in carico come piena proprietà alla società Trafilerie Passerini Alluminio spa, la stessa fa parte della sede stradale della Via Aldo Moro e sembra non essere mai stata ceduta e quindi volturata.
- 5) **La particella 1076** di mq 90 e confinante con la parte del mappale 2278 antistante al cancello di ingresso del complesso industriale. Questa particella costituisce prevalentemente il passo carraio che dalla strada provinciale SP51 dà l'accesso all'immobile. Pertanto questa particella deve essere necessariamente unita al compendio industriale principale, anche se la stessa, così come la porzione del mappale 2278 di cui sopra, non è compresa nella perimetrazione dell'Ambito di Trasformazione Urbanistica individuata dal PGT del comune di Dolzago.
- 6) **La particella 1985** di mq 903 è ancora in carico alla Società Trafilerie Passerini Alluminio spa, è un appezzamento di terreno situato di fronte all'ingresso principale della fabbrica oltre la strada provinciale SP51, è un terreno recintato con un accesso carraio aperto.
- 7) Si conferma quanto asserito dal Notaio Laretta Casadei per quanto concerne la particella 1986 di mq 37 e si allega atto di costituzione di servitù. Per quanto concerne l'intestazione catastale, si precisa che in visura risulta ancora usufruttuaria parziale la signora Todeschini Virginia nata a Lecco il 18/08/1898, titolo per il quale si dovrà procedere all'apposita riunione di usufrutto. **Queste ultime due particelle sono state meglio descritte e valutate**



nel lotto 2.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 2276:

Particella 2534, particella 2453, particella 2304, particella 2303, particella 2579, particella 1908, particella 799, particella 1074, particella 2278, Via Provinciale per Sirone, particella 1812, particella 154.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 2278:

Particella 2276, particella 1074, particella 2708, particella 1076, particella 1096, particella 1003, particella 186, particella 1002.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 1076:

Particella 2708, particella 1072 (porzione di strada provinciale SP51), particella 2278 (area di proprietà Trafilerie Passerini Alluminio spa).

CONFINI IN UN SOL CORPO, DA NORD IN SENSO ORARIO DELLE PARTICELLE 2279 E 2283:

Particella 2509 (cortile di capannone industriale), particella 2510 (via Aldo Moro) , particella 1220 (area di pertinenza di abitazioni), particella 703 (abitazione e capannone industriale), particella 2280 (capannone industriale), particella 2281 (capannone industriale), particella 2282 (capannone industriale), particella 2568 (pertinenza di capannone industriale).

CONFINI IN UN SOL CORPO, DA NORD IN SENSO ORARIO DELLE PARTICELLE 1985 e 1986:

Via Adua, particella 1095, Strada Provinciale SP51.

1.3 DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

URBANISTICO:

particella 2276:

- “ATU09 – Ambito di trasformazione urbanistica non residenziale” – Documento di Piano (allegato urbanistico).

EDILIZIO:

Da un punto di vista edilizio l'intero compendio è stato oggetto dei seguenti interventi ed



autorizzazioni edilizie:

- Concessione edilizia n. 8/1962 rilasciata in data 17/05/1962, per costruzione di un complesso industriale costituito da palazzina destinata ad uffici-portineria e da un capannone per stabilimento metallurgico, relativo permesso di abitabilità rilasciato in data 25/11/1963;
- Nulla osta n. 7/94 rilasciato in data 22/07/1964 per costruzione di capannone uso fonderia;
- Concessione edilizia n. 15/964 rilasciata in data 29/10/1964 per realizzazione capannone ad uso fonderia a variante al progetto del 30/06/1964;
- Concessione edilizia n. 31/68 rilasciata in data 11/02/1970 per la costruzione di un opificio industriale;
- Concessione edilizia n. 7/70 rilasciata in data 11/02/1970 per realizzazione recinzione di terreno;
- Concessione edilizia n. 8/1970 rilasciata in data 11/02/1970 per variante ubicazione impianto gas liquido (Nulla osta n. 31/68 del 17/06/1968);
- Concessione edilizia n. 16/70 rilasciata in data 30/05/1970 per la costruzione di un complesso industriale (variante strutturale al nulla osta n. 31);
- Concessione edilizia n. 31/70 rilasciata in data 12/11/1970 per la costruzione di un porticato aperto e modifiche interne ai servizi igienico sanitari esistenti e relativo nulla osta al permesso di agibilità in data 30/08/1972;
- Concessione edilizia n. 40/70 rilasciata in data 22/01/1971 per l'installazione di una pesa a ponte con annesso casello;
- Concessione edilizia n. 39/1974 rilasciata in data 28/02/1975 per la formazione di servizi igienici, spogliatoi e uffici annessi alla fonderia in ampliamento al complesso industriale esistente e relativo nulla osta al permesso di agibilità in data 23/02/1977;
- Concessione edilizia n. 40/74 rilasciata in data 02/12/1974 per la costruzione di una vasca di raccolta e riciclo acque di raffreddamento;



- Concessione edilizia n. 17/75 rilasciata in data 07/10/1975 per la costruzione di un deposito scorie d'alluminio, fondazione per un impianto di depurazione dei fumi, vasca di ossigenazione in c.a. e di una fondazione per un impianto di refrigerazione in c.a.;
- Concessione edilizia n. 30/76 rilasciata in data 27/07/1976 per sistemazione interna ad uso uffici di un capannone esistente;
- Concessione edilizia n. 42/1976 rilasciata in data 27/12/1976 per la sistemazione interna dei servizi già esistenti per gli operai;
- Concessione edilizia n. 5/1977 rilasciata in data 05/02/1977 per la costruzione di un fabbricato monopiano uso mensa operai e locale di infermeria e relativo nulla osta al permesso di agibilità in data 29/03/1977;
- Concessione edilizia n. 12/77 rilasciata in data 26/04/1977 per la costruzione di una vasca interrata in c.a. per contenimento di un serbatoio per gas liquido ad uso industriale;
- Concessione edilizia n. 3/1978 rilasciata in data 05/05/1978;
- Concessione edilizia n. 08/78 rilasciata in data 05/05/1978 per la realizzazione di recinzione;
- Concessione edilizia n. 22/78 rilasciata in data 23/10/1978 per la costruzione di una cabina di decompressione e misura metano;
- Permesso agibilità rilasciato in data 18/01/1979 relativo alle pratiche 31/1968, 16/1970 e 3/1978;
- Concessione edilizia n. 15/79 rilasciata in data 16/06/1979 per costruzione di locale caldaia per cabina di decompressione e misura metano;
- Richiesta di concessione edilizia n. 47/79 si tratta di una sola richiesta ma che non è stata rilasciata;
- Concessione edilizia n. 7/80 rilasciata in data 16/05/1980 per la costruzione di locale ad uso deposito;
- Concessione edilizia n. 16/80 del 16/05/1980 per costruzione nuovi capannoni, ampliamento



capannoni esistenti e nuovi servizi maestranze;

- Inizio lavori del 16/06/1980 (C.E. 7/80 e 16/80);
- Concessione edilizia n. 16/80Lbis del 30/06/1980 per la formazione mediante una costruzione prefabbricata in lamiera di nuovi spogliatoi per le maestranze con doccia, servizi, ecc
- Fine lavori del 05/05/1983 (C.E. 16/80);
- Concessione edilizia n. 29/80 rilasciata in data 27/06/1980 per realizzazione tratti di recinzione;
- Concessione edilizia n. 30/1980 rilasciata in data 04/11/1980 per realizzazione locale per impianti tecnologici;
- Richiesta agibilità del 06/06/1983 (C.E. 30/80);
- Concessione edilizia n. 05/81 rilasciata in data 31/03/1981 per formazione tratti di recinzione, variante alla C.E. del 27/06/1980;
- Concessione edilizia n. 08/81 rilasciata in data 31/03/1981 per formazione di un edificio ad uso spogliatoio;
- Concessione edilizia n. 09/81 rilasciata in data 28/03/1981 per realizzazione di una fondazione in c.a. interrata per una pressa e muretto di sostegno;
- Concessione edilizia n. 19/81 rilasciata in data 12/06/1981 per formazione di apertura a fronte del capannone;
- Richiesta di concessione edilizia n. 22/81 del 12/06/1981;
- Concessione edilizia n. 23/81 rilasciata in data 22/07/1981 per l'ampliamento e potenziamento centrale termica;
- Pratica n. 27/81 con Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 29/81 rilasciata in data 06/10/1981;
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. AE02/82 rilasciata in data 24/02/1982 per sostituzione della copertura al capannone "fonderia";



- Autorizzazione edilizia n. AE05/82 rilasciata in data 21/06/1982 per demolizione pilastro esistente fra capannone estrusione 1 ed estrusione 2;
- Autorizzazione edilizia n. AE06/82 rilasciata in data 21/06/1982 per modifiche tavolati divisorii fra magazzino 1 e 2 ed estrusione 1 e 2;
- Concessione edilizia n. 30/82 rilasciata in data 05/10/1982, per realizzazione tratto di recinzione;
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 03/84 rilasciata in data 13/02/1984, relativamente al basamento ed alla cabina di protezione per l'impianto di ventilazione (impianto tecnologico);
- Concessione edilizia n. 32/85 rilasciata in data 24/6/1985, per la sistemazione interna degli uffici;
- Concessione edilizia n. 75/85 rilasciata in data 5/12/1985, per rifacimento ed allargamento cancello;
- Autorizzazione per opere di formazione apertura n. 2784p/85 di protocollo rilasciata in data 10/10/1985, per formazione di apertura di dimensioni ml 1,00x2,00 su un lato del capannone di cui al mappale 176, per installazione di impianto tecnologico;
- Autorizzazione per opere di apertura portone n. 42/86 rilasciata in data 21/7/1986, per realizzazione di nuovo portone di ingresso di ml 2,80 x 4,20 nel capannone estrusione;
- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 57/86 rilasciata in data 20/10/1986, per sostituzione serramenti in cemento con altri in policarbonato alveolare;
- Concessione edilizia n. 08/88 rilasciata in data 18/04/1988, per ristrutturazione uffici con incremento s.l.p. (mq 210,00);
- Inizio lavori del 05/05/1988 (C.E. 08/88);
- Autorizzazione edilizia temporanea n. prot. 1513 del 17/05/1988 (C.E. 08/88)
- Autorizzazione per opere di ampliamento pesa n. 28/88 rilasciata in data 17/5/1988, per



prolungamento delle fondazioni della pesa esistente sul piazzale di ingresso dello stabilimento;

- Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria n. 33/88 rilasciata in data 07/06/1988, sostituzione manto di copertura uffici, in eternit, con pannelli “uniterm”;
- Concessione edilizia n. 69/88 del 05/01/1989 in variante alla C.E. 08/88 del 18/04/1988 per ristrutturazione uffici con ulteriore incremento di s.l.p. (mq. 70,00);
- Concessione edilizia n. 7/89 del 03/04/1989 per variante alla C.E. n. 8/88 del 18/04/1988 e n. 69/88 del 05/01/1989, per ulteriore ampliamento degli uffici al 1° piano (mq. 70,00) e varianti ristrutturazione;
- Fine lavori in data 13/11/1989 (C.E. 08/88, 69/88 e 7/69);
- Autorizzazione per opere di esecuzione delle fondazioni del nuovo forno n. 71/89 del 31/07/1989;
- Concessione edilizia n. 67/89 rilasciata in data 24/10/1989 per varianti in corso d’opera a C.E. n. 8/88 del 18/04/1968, C.E. n. 69/88 del 05/01/1989, C.E. n. 7/89 del 03/04/1989;
- Autorizzazione edilizia pratica n. 103/89 rilasciata in data 21/12/1989, per l’esecuzione di fondazioni del nuovo impianto di abbattimento a secco delle polveri e dei fumi;
- Concessione edilizia n. 11/90 rilasciata in data 14/11/1990, per l’esecuzione di n.3 box prefabbricati;
- - Autorizzazione edilizia n. 64/90 rilasciata in data 19/06/1990, per l’esecuzione di apertura nuovo portone reparto fonderia;
- Richiesta concessione edilizia n. 79/90 del 12/07/1990, nella pratica comunale non è presente la concessione.
- Concessione edilizia n. 51/91 rilasciata in data 2/9/1991, per la formazione di n.4 plinti in c.a. onde permettere l’appoggio della struttura per il sostegno della tubazione di aspirazione dei forni;
- Concessione edilizia n. 45/92 rilasciata in data 22/7/1992, per l’esecuzione di costruzione di un



vano in mattoni forati per contatori G.M.C. dell'E.N.E.L. e di portina pedonale di accesso per il personale;

- Autorizzazione edilizia n. 53/92 rilasciata in data 18/06/1992, per tinteggiatura pareti esterne della portineria della trafileria;
- Concessione edilizia n. 82/93 rilasciata in data 18/2/1994, per ampliamento per ricavare due vani (sup. cop. mq 70,00);
- Richiesta concessione edilizia n. 05/94, nella pratica comunale non esiste la concessione.
- Concessione edilizia n. 43/94 rilasciata in data 04/07/1994, per variante in corso d'opera ad ampliamento interno uffici e nuova scala esterna d'accesso;
- Denuncia di inizio attività n. 62/95 presentata in data 12/09/1995 al protocollo n. 4850, per ricostruzione tratto di recinzione. Nella pratica comunale è presente solo la presa atto del comune.

1.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE COMMERCIALE

Le particelle considerate nel lotto 1 riguardanti il complesso Industriale, risultano denunciate all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco – Territorio, catasto fabbricati Comune di Dolzago, come di seguito:

DESCRIZIONE	PIANO	FG	MAPP	SUB	CAT.	CLASSE	VANI	RENDITA CATASTALE €	SUP. CATASTALE Mq
CABINE ENEL	T	6	2276	702	D/1			18	
ABITAZIONE CUSTODE	S1-T	6	2276	703	A/3	3	5,5 vani	355,06	97
OPIFICIO	S1-T	6	2276	705	D/1			131.080,00	
AREA URBANA	T	3	2279				120 mq		
AREA URBANA	T	3	2304				84 mq		

e all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco – Territorio, catasto terreni Comune di



Dolzago, come di seguito:

DESCRIZIONE	FG	MAPP	QUALITA' CLASSE	SUP. CATASTALE	REDDITO €	
					Dominicale	Agrario
TERRENO	9	1076	SEMIN ARBOR 1	90 mq	0,53	0,42
TERRENO	9	2283	SEMIN ARBOR 1	70 mq	0,42	0,33

1.5 VERIFICA DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

Le unità immobiliari indicate nella relazione notarile, corrispondono con le risultanze catastali sopra menzionate. Dalla verifica della relazione notarile risulta che i gravami in essa indicati sono stati correttamente attribuiti alle unità immobiliari di proprietà degli esecutati, corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

1.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Data la conformazione e la natura del compendio immobiliare, non sono presenti tabelle millesimali che indichino quote proporzionali delle parti comuni.

1.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

1.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dal certificato notarile non risultano atti a carico del futuro acquirente.***
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico:*
 - o Con atto ai rogiti dr. Giovanni Chiofalo Segretario Comunale di Dolzago in data 5 novembre 1990 rep. 58 trascritto a Lecco in data 13 novembre 1990 al n. 8083 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago, al fine di ottenere una concessione edilizia per la realizzazione di tre box prefabbricati sul terreno identificato con la particella/mappale 176 di sua proprietà sito in Dolzago, ha assunto vincolo di densità urbanistica in relazione al P.R.G. vigente. Il vincolo è trascritto a favore del Comune di Dolzago e contro la società



STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO
tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it

TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. e grava sul terreno in Dolzago identificato con le particelle/mappali 706, 33/a, 154/c, 206, 157, 594, 156/a, 156/c, 595, 454, 456/a, 456/b, 912/a, 912/b, 618, 473, 479, 177, 176, 1001, 185, 636, 637, 1003, 1075, 1076;

- Con atto ai rogiti dr. Giovanni Chiofalo Segretario Comunale di Dolzago in data 29 novembre 1990 rep. 63 trascritto a Lecco in data 5 dicembre 1990 al n. 8608 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago e il signor Tavola Franco, in deroga alle distanza dai confini imposte dal P.R.G. di Dolzago, hanno convenzionato la reciproca facoltà di edificazione a confine sui mappali di proprietà e precisamente sul mappale 154/b di proprietà del signor Tavola Franco e sui mappali 154/c e 595 di proprietà della società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A.
- Con atto ai rogiti dr. Giovanni Chiofalo Segretario Comunale di Dolzago in data 15 febbraio 1991 rep. 68 trascritto a Lecco in data 19 febbraio 1991 al n. 1786 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago e la società BRAMAPLAST S.R.L., in deroga alle distanza dai confini imposte dal P.R.G. di Dolzago, hanno convenzionato la reciproca facoltà di edificazione a confine sui mappali di proprietà e precisamente sui mappali 154/a e 33/b di proprietà della BRAMAPLAST S.R.L. e sui mappali 154/c e 33/a di proprietà della società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A.
- Con atto ai rogiti dr. Giovanni Chiofalo Segretario Comunale di Dolzago in data 10 febbraio 1994 rep. 162 trascritto a Lecco in data 18 febbraio 1994 al n. 1508 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago, al fine di ottenere una concessione edilizia per la realizzazione di nuovi uffici interni su terreno sito in Dolzago di sua proprietà, si è impegnata e obbligata



**STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO
tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it**

ad asservire e vincolare l'area a parte dei mappali n.1001 e 185 ad uso pubblico per standards relativi ad attività direzionale pari a mq 209,01. Il vincolo è trascritto a favore del Comune di Dolzago e contro la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A.

- Con atto autenticato dal Notaio Manetto Fabroni di Lecco in data 10 dicembre 2002 rep. 47033 trascritto a Lecco in data 3 gennaio 2003 al 125 di formalità, è stata costituita una servitù inamovibile di elettrodotto a favore di ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. e contro TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. con sede in Roma, che grava su terreno in Dolzago foglio 3 (foglio logico 9) particelle 2276, 2277, 705,706, 1104, 1907;
- con atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio Giulio Donegana di Lecco in data 29 novembre 2007 rep. 91662 trascritto a Lecco in data 7 dicembre 2007 al n. 13509 di formalità, la TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. ha vincolato l'arca in Dolzago censita al foglio 9 particella 2276 al fine di costruire una tettoia. L'atto è trascritto a favore del Comune di Dolzago
- Con atto autenticato dal Notaio Paolo Panzeri di Lecco in data 22 luglio 2009 rep. 15987/10702 trascritto a Lecco in data 4 agosto 2009 al 7632 di formalità, le società A. & G. COSTRUZIONI S.R.L. e TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. si sono riconosciute reciprocamente il diritto di costruire dei fabbricati lungo il tratto di confine delle rispettive proprietà. I fabbricati potranno essere costruiti in aderenza con muri separati ed in ordine temporale diverso tra loro. Dovranno essere rispettate le norme e i regolamenti urbanistici vigenti.

- *Altre limitazioni d'uso:*

- **Prescrizioni particolari dell'ATU09** di cui si riporta stralcio:

E' posta a carico dell'attuatore del Piano Attuativo la costruzione di un'opera pubblica di



qualità, quale una scuola materna per 100 bambini, costituita da quattro classi oltre ad una che può essere a disposizione della sezione primavera ed essere flessibili e modificabili nel numero di anno in anno, secondo le esigenze del momento, completa di tutte le dotazioni previste dalle Norme in vigore (esclusi i soli arredi ed attrezzature), completamente ultimata nelle sue parti interne ed esterne, funzionante, da consegnare con la formula chiavi in mano, su un'area di proprietà comunale.

Sono a carico dell'attuatore tutti gli oneri professionali per le fasi di progettazione ed esecuzione dell'opera, nonché degli impianti tecnologici e della sicurezza di cantiere.

- *Pagamenti: nessuna*

1.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni:*
 - **Ipoteca volontaria** iscritta a Lecco in data 30 luglio 1996 al n. 1486 di formalità per lire 6.250.000.000 a favore di EFIBANCA - ENTE FINANZIARIO INTERBANCARIO -- SPA e contro la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago, a garanzia di un mutuo di lire 2.500.000.000. L'ipoteca è stata iscritta sul complesso industriale di proprietà della società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. sito in Dolzago identificato come segue: Al catasto terreni con i mappali 177, 637, 1075, 479, 454, 1397 (ex 456/b), 594, 157, 1485 (ex 912/b), 206, 176, 473, 618, 150 (ex 156/a), 1907 (ex 156/c), 185, 1001, 636, 595, 1396 (ex 456/a), 1484 (ex 912/a), 154/c, 33 (ex 33/a), 706, 1076, 1104 e al Catasto Fabbricati con i mappali 177, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 (graffati). Si precisa che a margine della nota di iscrizione risulta annotamento di quietanza e conferma annotato in data 25 febbraio 1998 al n. 243 di formalità, e annotamento di restrizioni beni annotato in data 26 marzo 2003 al n. 725 di formalità relativo a immobili che non sono oggetto della presente relazione.



- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 9 agosto 2006 al n. 3304 di formalità per cura 10.500.000,00 a favore della Banca Intesa Mediocredito S.p.A. e contro TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. con sede in Roma, a garanzia di un mutuo di euro 6.000.000,00 concesso la TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A.. Grava, tra l'altro, sugli immobili oggetto della presente relazione
- **Decreto di ammissione di concordato preventivo** del Tribunale di Roma in data 27 marzo 2013 trascritto a Lecco in data 24 maggio 2013 al n. 4441 di formalità, contro la TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO SPA con sede in Roma e a favore DELLA MASSA CREDITORI SOCIETA TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO SPA IN CONCORDATO PREVENTIVO. Sono indicati, tra l'altro, gli immobili oggetto della presente relazione
- **Sentenza dichiarativa di fallimento** emessa dal Tribunale di Roma in data 20 dicembre 2013 n. 973 trascritta a Lecco in data 18 aprile 2014 al n. 3378 di formalità, contro la TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. e a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO TRAFILERIE PASSERINI AME S.P.A. (nella nota di trascrizione non sono presenti immobili).

- *Pagamenti: **da verificare***
- *Altre trascrizioni: **nessuna***
- *Altre limitazioni d'uso: **nessuna***

1.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

- *Conformità urbanistico edilizia:*
 - La conformità urbanistica del lotto passa per le autorizzazioni elencate al punto 1.3. Il sottoscritto ha verificato tali autorizzazioni presso il Comune di Dolzago (allegato concessioni edilizie), estraendo copia della modulistica e delle tavole riguardanti ogni singola autorizzazione. Dalla suddetta verifica è risultato che generalmente il



compendio immobiliare è conforme alle sopracitate autorizzazioni. Tuttavia come già indicato nella presente perizia, alcuni manufatti sono stati demoliti senza le normali autorizzazioni necessarie. Ciò dovuto prevalentemente allo smantellamento degli impianti e ad eventuali messe in sicurezza del sito. La presente dichiarazione di conformità risulta comunque ininfluyente stante le condizioni di manutenzione degli immobili presenti nell'area di proprietà e soprattutto in considerazione della destinazione urbanistica che ne esclude il futuro sfruttamento di tipo industriale nell'area. Per meglio precisare, si è di fronte alla quasi certa demolizione di tutti gli edifici al fine di una nuova edificazione con caratteristiche e tecnologie all'avanguardia, da preferire ad una ristrutturazione dell'esistente molto più articolata e molto più costosa. Quindi da valutare in base al futuro utilizzo.

- Conformità catastale:
 - o Fermo restando quanto asserito nel paragrafo della conformità urbanistica in merito alla avvenuta demolizione di alcuni manufatti, alla luce inoltre di quanto visionato in loco, dal punto di vista catastale, il complesso industriale identificato con la particella 2276 sub 705, risulta non conforme, per l'avvenuta demolizione degli edifici **B,O,S** rappresentati nella planimetria allegata. **Non Conforme**

1.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

1.8.1 metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato dell'immobile da



valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati. A questo proposito si sono analizzate le valutazioni scaturite dagli OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) relative al Comune di Dolzago che indicano per l'alloggio del custode del complesso industriale inserito nel segmento di mercato considerato un valore compreso fra i 950 €/mq e i 1.150 €/mq, mentre per gli opifici è prevista una valutazione compresa fra i 410 €/mq e i 600 €/mq.

Infine onde comparare meglio i valori di mercato si sono confrontati i valori medi indicati nel Borsino Immobiliare FIMAA della Città di Lecco il quale riporta per il Comune di Dolzago e per un alloggio residenziale > 30 anni un valore compreso fra i 600,00 ed i 900,00 €/mq, mentre per gli opifici un valore compreso fra i 500,00 ed i 600,00 €/mq.

Dall'analisi dei valori sopracitati si può ragionevolmente estrapolare il seguente valore medio di mercato:

- abitazione

$(950 + 1.150)/2 =$	1.050,00 €/mq	Valore medio OMI
$(600 + 900)/2 =$	750,00 €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
$(1.050 + 750)/2 =$	900,00 €/mq	Valore medio di mercato

- Opifici

$(410 + 600)/2 =$	505,00 €/mq	Valore medio OMI
$(500 + 600)/2 =$	550,00 €/mq	Valore medio F.I.M.A.A.
$(505 + 550)/2 =$	527,50 €/mq	Valore medio di mercato

Arrotondato a 530,00 €/mq

1.8.2 Adeguamenti e correzioni della stima:



L'**edificio A**, alloggio del custode è posto al piano terra dell'edificio all'ingresso dove vi è collocata anche la portineria dell'ex fabbrica. La superficie effettiva commerciale dell'alloggio è pari a **84,80 mq** mentre quella del piano cantinato ad essa collegato risulta di **58,15 mq**. In aggiunta si ha una scala di accesso al piano interrato di **4,85 mq**. Lo stato di manutenzione dell'alloggio può definirsi scarso pur richiedendo opere di rinfrescamento come la tinteggiatura nei locali. Si precisa che l'altezza dei locali interrati è pari a m 2,15. L'**edificio B** (consiglio di fabbrica) di **15,00 mq** è stato interamente demolito, ne rimane soltanto la pavimentazione; l'**edificio C** (mensa) di **152,50 mq** è in condizioni di manutenzione pessima oltre ad avere la necessità di analizzare la coibentazione presente nel controsoffitto ai fini dello smaltimento di eventuali materiali contenenti amianto; l'**edificio D** in planimetria destinato a uffici di **826 mq** su due piani, risulta anch'esso in condizioni di manutenzione scarse pur essendo l'edificio costruito più recentemente; l'**edificio E** di **50 mq** di cabina Enel e di **104 mq** di spogliatoi e servizi, risulta in pessimo stato di manutenzione; l'**edificio F** di **8010 mq** corpo principale della fabbrica, a seguito dell'abbandono e della dismissione degli impianti e della vetustà dello stesso è in pessime condizioni di manutenzione; l'**edificio G** (locale energetico) di **91 mq** è in pessimo stato di manutenzione; l'**edificio H** (ufficio produzione) di **60 mq** risulta essere in pessimo stato di manutenzione; l'**edificio I** (ripostiglio) è in pessimo stato di manutenzione; l'**edificio L** (locale caldaia di **7,40 mq** è dismesso e in pessimo stato di manutenzione, l'**edificio M** (cabina metano) di **35,50 mq** è in scarse condizioni di manutenzione, data la funzione potrebbe essere ripristinato ad un normale utilizzo con opere di risanamento, l'**edificio N** (capannone, deposito, tettoia) di **1525 mq** di capannone, **75 mq** di deposito oli e di **43,38 mq** di tettoia, può considerarsi in sufficienti condizioni di manutenzione; l'**edificio O** (impianto trattamento fumi fonderia) risulta quasi totalmente demolito, rimane in pessime condizioni di manutenzione soltanto il locale quadri elettrici; l'**edificio P** (archivio, servizio operai e uffici) di **113,20 mq** archivio, **113,20 mq** servizi operai e **113,20 mq** uffici è in scarse condizioni di manutenzione; l'**edificio Q** (depositi) di **83,80 mq** risulta in pessimo stato di manutenzione; l'**edificio R** (capannone) di **2797 mq** è in condizioni fatiscenti, l'**edificio S** (tettoia) risulta demolito. Va da sé che non ha senso mantenere eretti degli edifici sparsi che ne condizionano la futura edificazione. L'edificio N risulta l'unico su cui decidere eventualmente se mantenerlo nell'ottica di un inserimento nel nuovo contesto progettuale.

Per tutto quanto sopra esposto e considerato lo stato di manutenzione dei beni, si ritiene di dover



STUDIO TECNICO ING. Camillo Lucio FILICE Via Macon n. 30 –LECCO
tel. 0341.362692 – fax 0341.271308 – email studio.filice@virgilio.it

applicare un deprezzamento ulteriore a quello già applicato dai Borsini nella misura del 30%-35% nonché il 75% per il fabbricato fatiscente ed il 90% per i fabbricati non più esistenti.

Per la valutazione nel dettaglio vedi tabella di seguito:



VALORE DI MERCATO														
rif.	descrizione	piano	dati catastali				sup.cie	coeff.	superficie	Valore di	valore	adeguamento	valore totale di	
			fg	mapp	sub	cat.	A	B	(AxB)	mercato	commerciale	e	vendita	
									€/mq.	di vendita	manutenzione	vendita		
A1	PORTINERIA	PT	6	2276	705	D/1	54,50	1	54,50	€ 530,00	€ 28.885,00	30%	€ 20.219,50	
	PENSILINA	PT					12,50	1	12,50	€ 530,00	€ 6.625,00	30%	€ 4.637,50	
A2	ALLOGGIO CUSTODE	PT	6	2276	703	A/3	84,80	1	84,80	€ 530,00	€ 44.944,00	30%	€ 31.460,80	
	PIANO INTERRATO	S1					58,15	0,25	14,54	€ 530,00	€ 7.704,88	30%	€ 5.393,41	
	SCALA						4,85	0,15	0,73	€ 530,00	€ 385,58	30%	€ 269,90	
B	CONSIGLIO DI FABBRICA	PT	6	2276	705	D/1	15,00	0,50	7,50	€ 530,00	€ 3.975,00	90%	€ 397,50	
C	MENSA,SPOGLIATOIO E DISPENSA	PT	6	2276	705	D/1	152,50	0,75	114,38	€ 530,00	€ 60.618,75	35%	€ 39.402,19	
D	UFFICI PT	PT	6	2276	705	D/1	423,00	1	423,00	€ 530,00	€ 224.190,00	30%	€ 156.933,00	
	UFFICI P1	P1					423,00	1	423,00	€ 530,00	€ 224.190,00	30%	€ 156.933,00	
E	CABINA ENEL	PT	6	2276	705	D/1	50,00	0,30	15,00	€ 530,00	€ 7.950,00	35%	€ 5.167,50	
	BLOCCO SERVIZI	PT					104,00	0,50	52,00	€ 530,00	€ 27.560,00	35%	€ 17.914,00	
F	CAPANNONE INDUSTRIALE	PT	6	2276	705	D/1	8.010,00	1	8.010,00	€ 530,00	€ 4.245.300,00	35%	€ 2.759.445,00	
G	LOCALE ENERGETICO	PT	6	2276	705	D/1	91,00	0,75	68,25	€ 530,00	€ 36.172,50	35%	€ 23.512,13	
H	PICCOLO CORPO DI FABBRICA	PT	6	2276	705	D/1	60,00	0,75	45,00	€ 530,00	€ 23.850,00	35%	€ 15.502,50	
I	RIPOSTIGLIO	PT	6	2276	705	D/1	16,35	0,75	12,26	€ 530,00	€ 6.499,13	35%	€ 4.224,43	
L	PICCOLO LOCALE CALDAIA	PT	6	2276	705	D/1	7,40	0,3	2,22	€ 530,00	€ 1.176,60	45%	€ 647,13	
M	LOCALE CABINA METANO	PT	6	2276	705	D/1	35,50	0,3	10,65	€ 530,00	€ 5.644,50	30%	€ 3.951,15	
N	CAPANNONE INDUSTRIALE	PT	6	2276	705	D/1	1.525,00	1	1.525,00	€ 530,00	€ 808.250,00	30%	€ 565.775,00	
	DEPOSITO OLI	PT					75,00	0,25	18,75	€ 530,00	€ 9.937,50	30%	€ 6.956,25	
	TETTOIA	PT					42,38	0,20	8,48	€ 530,00	€ 4.492,28	30%	€ 3.144,60	
O	IMPIANTO TRATTAMENTO FUMI FONDERIA	PT	6	2276	705	D/1	13,50	0,2	2,70	€ 530,00	€ 1.431,00	90%	€ 143,10	
P	ARCHIVIO	S1	6	2276	705	D/1	113,20	0,30	33,96	€ 530,00	€ 17.998,80	30%	€ 12.599,16	
	SERVIZI OPERAI	PT					113,20	0,50	56,60	€ 530,00	€ 29.998,00	30%	€ 20.998,60	
	UFFICIO	P1					113,20	1	113,20	€ 530,00	€ 59.996,00	30%	€ 41.997,20	
Q	3 DEPOSITI	PT	6	2276	705	D/1	83,80	0,5	41,90	€ 530,00	€ 22.207,00	35%	€ 14.434,55	
R	CAPANNONE INDUSTRIALE	PT	6	2276	705	D/1	2.797,00	1	2.797,00	€ 530,00	€ 1.482.410,00	75%	€ 370.602,50	
S	TETTOIA DEMOLITA		6	2276	705	D/1		1	-	€ 530,00	€ -	90%	€ -	
	valore tot area 34.600 valore fabbricati 13.766,43 SUPERFICIE RESIDUA (PIAZZALE)						20.833,57	1	20.833,57	€ 20,00	€ 416.671,40		€ 416.671,40	
*	CABINE ENEL a corpo n. 2		6	2276	702					€ 30.000,00	€ 60.000,00		€ 60.000,00	
TOTALE													€ 4.759.332,99	



La suddetta valutazione esprime un probabile valore di mercato dello stato dei luoghi, ma deve necessariamente tenere conto delle spese occorrenti ad attuare la nuova previsione del PGT del Comune di Dolzago sull'area in esame. Il piano di trasformazione urbanistica previsto nell'ATU09 prevede la riqualificazione dell'area da industriale a terziaria-commerciale, questa circostanza fa sì che i fabbricati presenti sull'area, ancorché quasi tutti in pessimo stato di manutenzione, debbano essere demoliti. In particolare si sottolinea l'obbligo per l'attuatore dell'ATU09 di realizzare una scuola materna per 100 bambini così come meglio specificato al punto 1.7.1 paragrafo "altre limitazioni d'uso". A questo proposito si ritiene congruo prevedere la costruzione di un edificio ad un piano di circa 200 mq con un costo medio di costruzione puro previsto in ragione di 1.250,00 €/mq. Pertanto, in virtù di quanto sopra si avrà:

$mq\ 200,00 \times 1.250,00 = \mathbf{\text{€ } 250.000,00}.$

Oltre a ciò quindi, a tali somme da sottrarre, occorre aggiungere in diminuzione il costo della rimozione e smaltimento dei rifiuti quali neon, oli vari, controsoffitti e pavimenti galleggianti, nonché la bonifica dell'amianto e la demolizione dei fabbricati stessi. Alla luce di quanto sopra vengono qui di seguito elencate le opere ed i lavori necessari alla consegna dell'area nuda pronta alla nuova edificazione.



Descrizione	u.m.	quantità	PREZZO	
			unitario	totale
Cantierizzazione e documenti autorizzativi	corpo	1,00	28.000,00	28.000,00
Raccolta e smaltimento rifiuti presenti nell'area (vari non pericolosi)	corpo	1,00	60.000,00	60.000,00
Raccolta e smaltimento RAEE, neon, oli vari	corpo	1,00	9.000,00	9.000,00
Rimozione e smaltimento controsoffitti e pavimenti galleggianti	corpo	1,00	83.000,00	83.000,00
Bonifica FAV (controsoffitti e coibentazioni) e smaltimento rifiuti	corpo	1,00	110.000,00	110.000,00
Bonifica amianto mastice	corpo	1,00	100.000,00	100.000,00
Bonifica amianto coperture e smaltimento rifiuti	corpo	1,00	250.000,00	220.000,00
Demolizione fuori terra e smaltimento rifiuti (non pericolosi a recupero)	corpo	1,00	1.100.000,00	1.100.000,00
Riempimenti	mc	250,00	30,00	7.500,00
Aspirazione vasche interrato e smaltimento rifiuti liquidi (non pericolosi)	mc	200,00	180,00	36.000,00
Raccolta e smaltimento refrattari (rifiuto non pericoloso)	mc	170,00	230,00	39.100,00
Realizzazione scuola materna				250.000,00
TOTALE				2.042.600,00

Il valore del lotto 1 con esclusa la bonifica eventuale del terreno scaturita da analisi specifiche risulta la seguente:

€ 4.759.332,99 – € 2.042.600,00 = **€ 2.716.732,99**

Valore di mercato **€ 2.716.732,99**

Arrotondato ad € 2.716.000,00

Valutazione con stima sintetica

Al fine di una verifica delle valutazioni scaturite con il metodo sopra riportato, si procede con una stima sintetica, facendo riferimento al prezzo di mercato corrente delle aree edificabili di tipo commerciale e terziario in zona. L'indagine effettuata presso operatori del settore e analizzando trattative in corso in Dolzago e paesi limitrofi hanno fatto scaturire un valore pari a **145 €/mq**. Il comune di Dolzago con delibera n. 90 del 2014 ha stabilito che ai fini IMU il valore delle aree inserite nell'ATU09 dovevano essere quantificate in **€ 80/mq**. Va altresì considerato che la situazione dell'attuale mercato immobiliare ci induce a formulare riserve, affinando i valori spesso in trattative in corso e sulla base delle effettive necessità di vendita. Ritenuto quindi di fissare il



valore medio pari a 145 €/mq, si ottiene la seguente valutazione:

mq 34.600 X 145 € = **€ 5.017.000,00**

Al suddetto valore scaturito dalla stima sintetica, si dovrà necessariamente sottrarre il valore delle spese da sostenere per attuare la programmazione urbanistica del PGT e quindi nella stessa misura del metodo di stima precedente. si avrà pertanto:

€ 5.017.000,00 - € 2.042.600,00 = € 2.974.400,00

Valore di mercato **€ 2.974.400,00**

Arrotondato ad € 2.974.000,00

Va da sè che a questo punto il più probabile valore di mercato è da considerare la media fra le due stime scaturite, pertanto si avrà:

€ 2.974.000,00 + € 2.716.000,00 = € 5.690.000,00 / 2 = € 2.845.000,00

(duemilioniottocentoquarantacinquemila)



2. BENI NEL COMUNE DI DOLZAGO (LC) IN VIA PROVINCIALE (Lotto 2)

I beni consistono in n. 1 terreno confinante con la strada provinciale SP51. Si tratta della particella 1985 di mq 903 che ha all'interno una cabina Enel identificata con la particella 1986.

2.1 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla Società Trafilerie Passerini Alluminio s.p.a. seguito di:

- Atto di compravendita ai rogiti Notaio Pier Luigi Donegana di Lecco in data 17 giugno 1988 rep. 78146 trascritto a Lecco in data 11 luglio 1988 al n. 4804 di formalità, la società TRAFILERIA GIUSEPPE PASSERINI & C. S.P.A. con sede in Dolzago ha acquistato un terreno in Dolzago identificato con le particelle/mappali 482 di mq 940 e 1076 di mq 90.

2.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'accesso al terreno libero avviene dalla Via Adua in angolo con la SP51. Si trova a est dell'accesso principale del compendio industriale in proprietà di cui al lotto 1. Buona parte del mappale (tre lati su quattro) confinano con la SP51 e con la Via Adua. All'interno del suddetto terreno recintato vi è collocata una cabina Enel con area annessa circostante identificata con la particella 1986. Il diritto di superficie di tale cabina Enel è stato costituito con atto del Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora n. rep. 109530 e n. raccolta 20206 in data 17/12/1996 (vedi allegato "provenienze").

gli immobili del lotto sono le seguenti:

- A) Terreno particella 1985**, si tratta di un area in fregio alla SP51 con accesso carraio dalla via Adua, ha una superficie di mq 903. Sul confine dell'appezzamento è presente un muretto di recinzione con rete metallica e all'interno della suddetta recinzione vi è compresa la particella 1986 con a sua volta all'interno una cabina Enel di distribuzione;
- B) Cabina Enel con area di pertinenza particella 1986**, si tratta di una cabina Enel per la distribuzione dell'energia alle utenze circostanti, con annessa area di pertinenza per una superficie complessiva di mq 37.



CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 1985:

Via Adua, particella 1986 (cabina Enel), particella 1095 (area di pertinenza residenziale), particella 1073 (SP51).

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 1986:

Particella 1985 (terreno), Via Adua, particella 1095 (area di pertinenza residenziale).

2.3 DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

URBANISTICO:

particella 1985 e 1986:

- “Aree per attrezzature pubbliche” – Scheda 6 del Piano delle Regole (**Allegato urbanistico**).

EDILIZIO:

Da un punto di vista edilizio la particella 1985 è un terreno libero e quindi non è stato oggetto di interventi edilizi. Mentre la cabina Enel sulla particella 1986 è stata realizzata dall’Enel nel 1997.

2.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE COMMERCIALE

I due terreni risultano censiti all’Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco – Territorio, catasto fabbricati Comune di Dolzago, come di seguito:

DESCRIZIONE	FG	MAPP	QUALITA' CLASSE	SUP. CATASTALE	REDDITO €	
					Dominicale	Agrario
TERRENO	9	1985	SEMIN ARBOR 1	903 mq	5,36	4,20
TERRENO	9	1986	SEMIN ARBOR 1	37 mq	0,22	0,17

2.5 VERIFICA DELL’ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

Le particelle indicate nella relazione notarile, corrispondono con le risultanze catastali sopra menzionate e sono corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

2.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA’

Data la conformazione e la natura delle particelle, non sono presenti tabelle millesimali che indichino quote proporzionali delle parti comuni.



2.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

2.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Verificare risultanze del certificato notarile Notaio Laretta Casadei.*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- *Altre limitazioni d'uso: Diritto di superficie a favore di Enel sulla particella 1986*
- *Pagamenti: Nessuno*

2.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni: Verificare risultanze del certificato notarile Notaio Laretta Casadei.*
- *Pagamenti: da verificare*
- *Altre trascrizioni: Nessuna*
- *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

2.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

- *Conformità urbanistico edilizia: Per la particella 1985 ineditata, non vi sono rilievi da evidenziare. Per la particella 1986 della cabina Enel, non si è in possesso di autorizzazioni edilizie in merito.*
- *Conformità catastale: La cabina Enel non risulta inserita in mappa e nemmeno denunciata al catasto urbano. **Non conforme.***

2.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

2.8.1 metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato. Quando sono disponibili i dati immobiliari relativi al segmento di mercato



dell'immobile da valutare, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e appropriato per stimare il valore di mercato. Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati.

Per la stima di questo terreno si deve necessariamente far riferimento a quanto contenuto nella scheda d'ambito n. 6 del Piano delle Regole. Tale scheda dispone che l'area, specificatamente delimitata dai confini relativi ai due mappali 1985 e 1986 (cabina Enel), sia destinata a "spazi pubblici e di uso pubblico". Le disposizioni contenute nella suddetta scheda n. 6 presuppongono che si possano verificare fra quelle possibili anche le seguenti:

- Cessione gratuita al Comune di Dolzago con un ritorno di una possibilità edificatoria di 0,10 mq/mq ovvero $940 \times 0,10 = 94,00$ mq equivalenti a $mq\ 94,00 \times 3 = mc\ 282,00$;
- Realizzazione di parcheggi interrati e a raso onde sopperire agli standard richiesti ad esempio dal piano attuativo ATU09.

In queste due ipotesi si possono prendere in esame le due seguenti valutazioni:

Ipotesi A (volumetria da trasferire)

$$mq\ 940 \times 0,10 = mq\ 94 \times 3 = mc\ 282$$

$$mc\ 282 \times 120\ €/mc = €\ 33.840,00$$

Ipotesi B (standard per parcheggio)

$$Mq\ 940 \times 50\ €/mq = €\ 47.000,00$$

Va da sé che la media delle due valutazioni può essere considerata un valore prudenziale del bene.

$$€\ 33.800 + €\ 47.000 = €\ 80.800 / 2 = €\ 40.400$$

Valore di mercato **€ 40.400,00 (quarantamilaquattrocento/00)**

Arrotondato ad **€ 40.000,00 (quarantamila/00)**



LOTTO 3

3. BENI NEL COMUNE DI DOLZAGO (LC) IN VIA PROVINCIALE N. 18 (Lotto 3)

Il bene consiste in n. 1 terreno di tipo industriale, confinante con il piano attuativo di trasformazione urbanistica ATU 09. L'area ed i fabbricati in esso presenti sono stati oggetto di una convenzione per servitù di passo perpetua con il Comune di Dolzago.

3.1 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

Gli immobili oggetto della presente perizia sono pervenuti alla Società Trafileries Passerini Alluminio s.p.a. seguito di:

- Atto ai rogiti Notaio Leonello Anderlini di Roma in data 25 giugno 2001 rep. 42296 e successivo atto ricognitivo ai rogiti stesso Notaio in data 20 maggio 2002 rep. 45058 il tutto trascritto come unico documento a Lecco in data 22 luglio 2002 al n. 8167 di formalità, la società T.P. FIRST S.R.L. con sede in Roma si è trasformata in TRAFILERIE PASSERINI ALLUMINIO S.P.A. con sede in Roma. Immobili **oggetto dell'atto** sono terreni in Dolzago identificato con foglio 9 particelle 177, 637, 1075, 479, 454, 1397 (ex 456/b), 594, 157, 1485 (ex 912/b), 206, 176, 473, 618, 156 (ex 156/a), 1907 (ex 156/c), 185, 1001, 636, 595, 1396 (ex 456/a), 1484 (ex 912/a), 1813 (ex 154/c), 33 (ex 33/a), 706, 1076, 1104, 482, 705, 30. Nel quadro "D" della nota si precisa che il complesso industriale era distinto nel Catasto Fabbricati con i mappali 177, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146 fra loro graffiati e successiva scheda di variazione. presentata all'UTE di Como in data 28 gennaio 1982 n. 1/1;

3.2 DESCRIZIONE DEI BENI ED INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area identificata in mappa con la particella 2278 è collocata d'angolo fra la Via Provinciale per Sirone SP52 e la Strada provinciale SP51 che collega Lecco con Milano.

L'immobile è il seguente:

A) Terreno industriale particella 2278: questo terreno ha una superficie complessiva di mq 3050.

È stato oggetto nel 1998, di una convenzione con il Comune di Dolzago relativamente al



potenziamento del serbatoio idrico del Comune. Infatti al suo interno sono presenti fabbricati e attrezzature necessarie alla manutenzione dei pozzi presenti e della cabina Enel anch'essa in esso presente. La convenzione (vedi allegato provenienze) prevede che l'amministrazione comunale divenga proprietaria dei manufatti realizzati e titolare della servitù perpetua di passo per la manutenzione, la sorveglianza e la gestione di tutte le opere, tranne che del pozzo e degli impianti di pompaggio già esistenti all'epoca e di proprietà della Trafileries Passerini alluminio spa.

CONFINI DA NORD IN SENSO ORARIO DELLA PARTICELLA 2278:

Particella 2276 (complesso industriale), particella 1074, particella 799 (area industriale), particella 2708, particella 1076, particella 1096, particella 1003, particella 186, particella 1002 (Via Provinciale per Sirone), particella 634, particella 1004.

3.3 DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO EDILIZIO LA SITUAZIONE COMUNALE È LA SEGUENTE:

URBANISTICO:

particella 2278:

- “Disciplina urbanistica-edilizia nelle aree con funzione non residenziale” – Articoli 29-30 e 31 schede 4 e 5 del Piano delle Regole. (**Allegato urbanistico**).

EDILIZIO:

Da un punto di vista edilizio i fabbricati insistenti sul mappale sono stati oggetto solo di interventi ed autorizzazioni edilizie di iniziativa comunale, infatti il progetto del potenziamento della rete dell'acquedotto (1° lotto) è stato redatto dall'Ing. Marco Mannucci Benincasa di Muggiò negli anni 97/98 del novecento, su incarico dell'amministrazione comunale.

3.4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICIE COMMERCIALE

Il terreno è identificato all'Agenzia delle Entrate – ufficio provinciale di Lecco – Territorio, catasto fabbricati Comune di Dolzago, come di seguito:



DESCRIZIONE	FG	MAPP	QUALITA' CLASSE	SUP. CATASTALE	RENDITA CATASTALE
TERRENO	6	2278	Area urbana	3050 mq	

3.5 VERIFICA DELL'ESATTA RISPONDENZA DEI DATI CATASTALI

La particella indicata nella relazione notarile, corrisponde con le risultanze catastali sopra menzionate e sono corrispondenti inoltre alle visure catastali allegate.

3.6 PARTI COMUNI E MILLESIMI DI PROPRIETA'

Data la conformazione e la natura del terreno, non sono presenti tabelle millesimali che indichino quote proporzionali delle parti comuni. Il terreno è comunque gravato dalle servitù indicate nella convenzione intervenuta fra l'amministrazione comunale di Dolzago e la Trafiliera Passerini Alluminio spa in data 20/05/1998. **Si precisa che di tale convenzione si è in possesso della copia firmata fra le parti ma non di atti notarili registrati e trascritti.**

3.7 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

3.7.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Verificare risultanze del certificato notarile Notaio Laretta Casadei;***
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna;***
- *Atti di asservimento urbanistico:*
 - o **Convenzione per servitù di passo perpetua** datata 20/05/1998 protocollata presso il Comune di Dolzago in data 22/05/1998 prot. 4001.
- *Altre limitazioni d'uso: **quelle derivanti dalla convenzione e come in fatto***
- *Pagamenti: **nessuna***

3.7.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- *Iscrizioni: **Verificare certificato notarile Notaio Laretta Casadei;***
- *Pagamenti: **da verificare***
- *Altre trascrizioni: **nessuna***



- *Altre limitazioni d'uso: nessuna*

3.7.3 Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

- *Conformità urbanistico edilizia:*
 - o Essendo le opere insistenti sull'area realizzate unicamente dall'amministrazione comunale, sono da ritenersi **conformi**.
- *Conformità catastale:*
 - o I fabbricati e la cabina Enel non risultano inseriti in mappa e non vi sono planimetrie catastali all'urbano. **Non conforme**.

3.8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

3.8.1 metodo del confronto di mercato

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato.

Ai sopradescritti beni si è ritenuto quindi più opportuno applicare il metodo del confronto di mercato in quanto sia il metodo finanziario che il metodo dei costi sono risultati inappropriati e meno equilibrati per gli immobili stimati. Per la stima di questo terreno si deve, anche in questo caso, far riferimento a quanto contenuto nella scheda d'ambito n. 5 ma in prevalenza si è ritenuto utile tener conto della sopra citata convenzione con il Comune di Dolzago del 20/05/1998. Quest'ultima considerazione scaturisce dalla constatazione che sul lotto da stimare sono state effettivamente realizzate le opere citate in convenzione e nella medesima veniva stabilito che l'area residua dell'allora mapp. 185 doveva essere destinata a parcheggio per la Trafileria Passerini Alluminio spa.

Ciò detto la valutazione dell'area può essere così stimata:

$$\text{mq } 3050/2 = \text{mq } 1525 \times 50 \text{ €} = \text{€ } 76.250,00$$



Valore di mercato € 76.250,00 (settantaseimiladuecentocinquanta/00)

Arrotondato ad € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

4. CONCLUSIONI

Valore di mercato lotto 1 € 2.845.000,00 (duemilioniottocentoquarantacinquemila/00)

Valore di mercato lotto 2 € 40.000,00 (quarantantamila/00)

Valore di mercato lotto 3 € 75.000,00 (settantacinquemila/00)

VALORE COMPLESSIVO DEI BENI: € 2.960.000,00 (duemilioninovecentosessantamila/00)

Lecco, 09 luglio 2019

Ing. Camillo Lucio Filice



Allegati:

- Allegato documentazione fotografica;
- Allegato catastale;
- Allegato atti provenienza;
- Allegato concessioni edilizie;
- Allegato situazione urbanistica.