

## **Geom. DANIELE FORTUNA**

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

## **Tribunale di V I C E N Z A**

### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Concordato n. 67/2014 “ARCHEO REAL ESTATE srl unipersonale”**

**Immobili siti nel comune di Lurate Caccivio (CO)**



## **VALUTATORE**

Geometra Daniele Fortuna, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vicenza con il n° 1475, libero professionista con studio a Thiene (VI) in Viale F. Bassani n° 87/a, iscritto al n° 1466 Albo C.T.U. del Tribunale di Vicenza.

## **Geom. DANIELE FORTUNA**

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 09/07/2015 comunicazione del Commissario Giudiziale, Dott. Paolo Zuffellato, della nomina del G.D. Dott. G. Borella inerente il conferimento dell'incarico di assisterlo nella stima dei beni immobili della società;

In data 10/07/2015 incontro con l'arch. Carlo Saccardo tecnico incaricato delle perizie preliminari da parte della società per le illustrazioni e le informazioni generali inerenti i compendi immobiliari;

In data 13/07/2015 studio della prima documentazione fornita da parte dell'arch. Saccardo;

In data 13/07/2015 visure catastali estrazione estratto di mappa, planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;

In data 13/07/2015 e 21/07/2015 ispezioni ipotecarie registri immobiliari di Como;

In data e 21/07/2015 studio e prima verifica della documentazione raccolta e contatti telefonici con dirigente del comune di Lurate Caccivio e con incaricato della società al fine di pianificare il sopralluogo;

In data 23/07/2015 sopralluogo in sito per ispezionare lo stato dei luoghi, procedere con l'accesso all'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione e copia di quanto depositato in atti, effettuare ricerche di mercato presso operatori e colleghi della zona, eseguire i rilievi metrici e le prese fotografiche delle unità immobiliari avvalendomi anche di miei collaboratori.

In data 24/07/2015 prima ricerca valori comparabili per valutazione immobili e confronti con il mercato;

In data 27-28-29-30/07/2015 collazione e controllo scansione documentazione, controllo superfici, verifiche varie, definizione probabile problematica inerente la possibile necessità di bonifica del sito;

In data 25/08/2015 consegna analisi estimativa compendio immobiliare e tempistiche per approfondimenti al Commissario Giudiziale;

In data 01/09/2015 incontri con aziende per preventivi di spesa inerenti le indagini preliminari ambientali;

In data 14/09/2015 consegna planimetrie con lavorazioni per preventivi di spesa inerenti le indagini preliminari ambientali;

In data 29/09 e 03/12/2015 chiarimenti per preventivi inerenti l'indagine preliminare ambientale;

In data 15/12/2015 trasmissione al Commissario Giudiziale, per l'autorizzazione, delle proposta d'ordine per le attività di indagine preliminare ambientale con i relativi costi e le considerazioni del valutatore;

In data 28/12/2015 ricezione autorizzazione inerente un preventivo per l'indagine preliminare ambientale;

In data 13/01/2016 comunicazione al Commissario Giudiziale dell'inizio delle operazioni di indagine preliminare ambientale;

In data 21/01/2016 inizio operazioni di indagine preliminare ambientale nel sito a Lurate Caccivio;

In data 22-27-28-29/01/2016 redazione rapporto di valutazione;

In data 01-02-03-04-05/02/2016 sistemazione planimetria con di presa e relazione fotografica e redazione rapporto di valutazione;

In data 26/02/2016 ricezione relazione di indagine preliminare ambientale;

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

In data 29/02/2016 01-02-03/03/2016 redazione rapporto di valutazione;

In data 15-16/03/2016 tabellazione definitiva valori immobili e trasmissione al Commissario Giudiziale;

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI E SOMMARIA DESCRIZIONE

#### **Diritto**

Proprietà per 1/1 di ARCHEO REAL ESTATE s.r.l. Unipersonale con sede a Vicenza in Via Vecchia Ferriera n 22 CF e PI n. 02857710244.

#### **Beni e ubicazione**

Trattasi del complesso industriale “ex Stamperia Larianella”, dismesso ed obsoleto, in cattive condizioni di manutenzione, in passato asservito al settore della stampa di tessuti.

Lo stabilimento è collocato in comune di Lurate Caccivio al c.n. 7, lungo la Strada Provinciale n. 24 di Appiano Gentile Villa Guardia-Mozzate denominata Via Repubblica, ed è inserito all’interno del tessuto produttivo – industriale e artigianale consolidato del comune, posizionato a Sud Est del centro urbano, nei pressi del “Golf Club Monticello” e prossimo al centro abitato.

Via Repubblica nel tratto prospiciente lo stabilimento, presenta un allargamento su entrambi i lati (banchina) di notevole larghezza, che agevola l’ingresso dei mezzi pesanti.

Il sito presenta un buon livello di accessibilità in quanto dista pochi chilometri dal casello dell’autostrada A9 Milano Como di Grandate.

#### Identificazione catastale

- Catasto Fabbricati del Comune di Lurate Caccivio:
  - Foglio 10 particella n.680 sub.1 categoria D/1 Rendita € 121.815,00
  - Foglio 10 particella n.680 sub.2 categoria D/1 Rendita € 6.705,00
  - Foglio 10 particella n.5913 categoria D/1 Rendita € 53.703,00
- Catasto Terreni del Comune di Lurate Caccivio:
  - Foglio 9 particella n.680 - Ente Urbano - Ha 02.60.10
  - Foglio 9 particella n.5913 - Ente Urbano - Ha 00.32.01

#### Confini catastali

- Nord: mappali 4089, 8183, 586, 4702, mappale 5065 del fg 7, mappale 5208, tutti di altre ditte
- Est: mappali 663 del fg. 7, mappali 6666, 6669, 2039, 2038, 3611, 898, mappale 1744 comune di Bulgarograsso fg. 2, tutti di altre ditte
- Sud: mappale 589 di altra ditta
- Ovest: mappali 688, 687, 686, 899, 4709, 2029, 2028, 2027, di altre ditte

#### **Descrizione**

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

L'insediamento realizzato in più fasi a partire dal 1973, comprende tre capannoni di varia metratura e cubatura, un corpo di fabbrica per uffici, un edificio per la mensa, un fabbricato con centrale termica, cabina elettrica e cabina di trasformazione, un depuratore, tre tettoie, nonché serbatoi/cisterne, interrate e fuori terra per gli oli combustibili e recupero acque di lavaggio della tintoria, localizzati nella zona nord/est del lotto.

Allo stabilimento, completamente recintato, si accede da un cancello carraio e da uno pedonale, attraversando una striscia di terreno (mappale 8183 - di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Como e mappale 4089 - di proprietà eredi famiglia Dominioni), che separa lo stabilimento da via Repubblica.

L'area: copre una superficie catastale di m<sup>2</sup> 29.211 (da visura) e una superficie reale di m<sup>2</sup> 29.953,71 (vedasi pagina 6); la stessa presenta una conformazione planimetria pressochè irregolare, con la parte principale, dove insistono i fabbricati, a forma rettangolare a cui si aggiunge sull'angolo nord/ovest una striscia di terreno larga circa 66 m. e lunga circa 60 m., che funge da collegamento con via Repubblica. All'atto del sopralluogo il terreno risulta parzialmente asfaltato, con una forte vegetazione spontanea a carattere arbustivo con sterpaglie infestanti che coprono parte dell'area e non consentono un esame obiettivo della presenza di materiali inquinanti. Si registrano comunque materiali di risulta e rifiuti solido urbani superficiali sparsi nella zona del depuratore e della centrale termica.

Il capannone "A" (stamperia): realizzato nel 1975, si sviluppa su quattro campate di m. 18,75 e presenta una altezza sotto trave di m. 5,00. La struttura è in cemento armato prefabbricata, con pilastri su plinti a bicchiere, sui quali poggiano travi a doppia pendenza. La copertura, con aperture a shed, è formata da pannelli in c.a.p. binervati posati sulle travi, con soprastanti lastre ondulate in eternit. Il tamponamento esterno è in muratura di blocchetti, la pavimentazione è in massetto di calcestruzzo cementizio liscio del tipo industriale. Gli infissi esterni sono in ferro e vetro. All'interno del capannone, suddiviso in tre reparti, si trovano alcuni vani multiuso e un blocco servizi con spogliatoi, docce e w.c., sopra al quale in parte anche su una zona soppalcata, sono stati ricavati degli uffici con un archivio.

Complessivamente il capannone si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con parti di murature degradate, serramenti mancanti, e infiltrazioni diffuse.

Il capannone "B" (nuovo reparto stampa): realizzato nel 1993, si sviluppa su due piani con una altezza totale di 10 m.. La struttura portante è costituita: al piano terra, da cinque stilate di pilastri, longitudinali prefabbricati in c.c.a. ad interasse 6,00 m., portanti travi in c.c.a.p. e tegole di solaio a formazione di calpestio 1° piano; al piano primo da due stilate longitudinali portanti travi a doppia pendenza sulla luce di 24,60 m.. La copertura è a doppia falda, con solaio a pannelli prefabbricati in laterocemento con manto in lamiera di alluminio grecata anodizzata naturale. Tamponamento in pannelli prefabbricati in cls con finitura in ghiaino lavato. I pavimenti sono in cls. liscio di tipo industriale. I serramenti esterni sono del tipo a nastro continuo in policarbonato a camera con telaio in alluminio anodizzato. All'interno del capannone, suddiviso in tre aree di lavorazione, è presente un blocco servizi su due piani, con spogliatoi, docce e w.c.. Il capannone è dotato di impianto elettrico e idraulico. Addossato al capannone sul lato est, che funge da collegamento con il capannone "C" è stato realizzato il vano scala e il montacarichi che collegano il piano terra con il piano primo. Complessivamente il capannone si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione, con parte dei serramenti esterni danneggiati.

Il capannone "C" (reparto quadri stampa): realizzato nel 1991, è un fabbricato a un piano, con struttura prefabbricata a una campata di 20,40 m., con altezza di 10 m.. La struttura portante, è costituita da pilastri in c.a.v., travi a doppia pendenza in c.a.p., solaio di copertura a pannelli prefabbricati e tamponamento in lastre prefabbricate orizzontali. Il pavimento è in cls di tipo industriale. I serramenti esterni sono del tipo

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

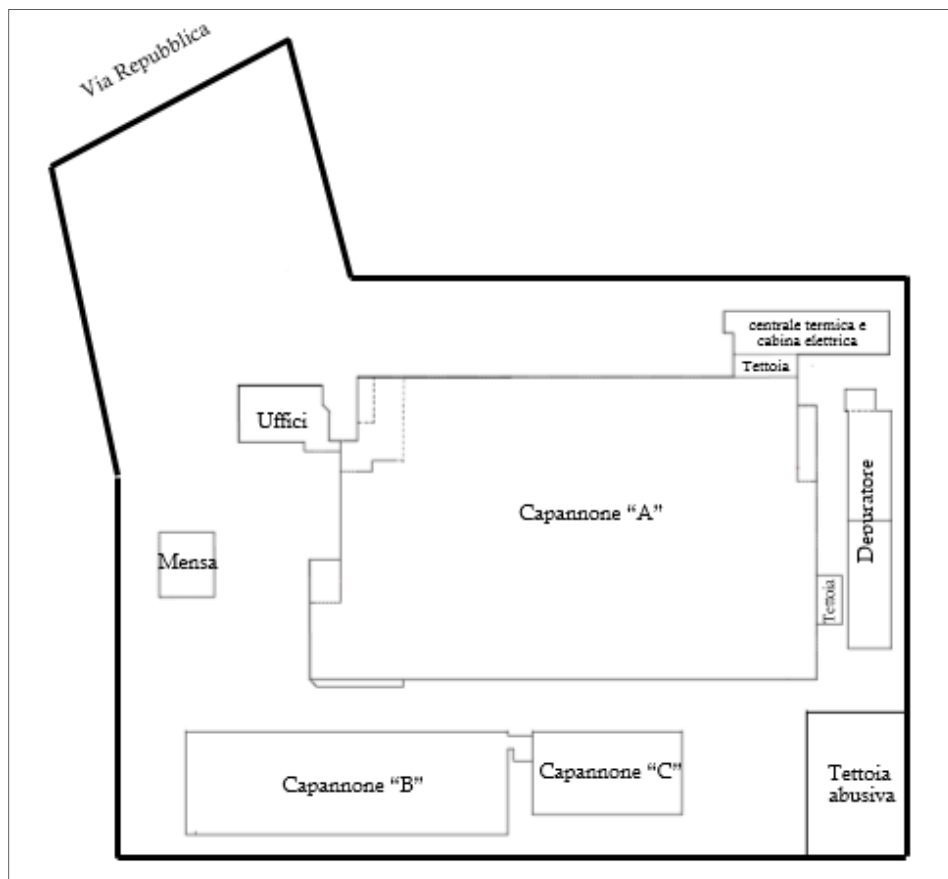
a nastro continuo in policarbonato a camera con telaio in alluminio anodizzato. Complessivamente il capannone si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con parte dei serramenti esterni danneggiati o mancanti e infiltrazioni diffuse.

Il corpo uffici: realizzato nel 1975, si sviluppa a un solo piano fuori terra, ed è collegato al capannone "A". La struttura portante è in c.a. con copertura piana. Le finiture sono di tipo medio, con pavimenti in piastrelle di ceramica, apparecchi sanitari in vitreuschina, porte interne in legno laccato bianco, serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione, è discreto.

La mensa: realizzata nel 1985, si sviluppa a un solo piano fuori terra. La struttura è in conglomerato cementizio armato prefabbricata. Complessivamente il fabbricato si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione, con infiltrazioni diffuse.

Per i restanti fabbricati si precisa che gli stessi presentano uno stato di manutenzione e conservazione pessimo con degrado delle murature e delle strutture, che ne compromettono la stabilità.

Per meglio apprendere lo stato di fatto del complesso industriale, a seguire si riporta l'individuazione dei singoli fabbricati che costituiscono lo stabilimento noto come "Stamperia Larianella".



### Superficie di proprietà

La superficie catastale del lotto di cui ai mappali 680 e 5913 è pari a m<sup>2</sup> 29.211

La superficie indicata nella denuncia di cambiamento n. 22540 del 03/03/1988 è pari a m<sup>2</sup> 29.270

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

La superficie desunta da rilievo del terreno eseguito nel febbraio 1990 (TAV 0 allegata alla C.E. 4345 del 13/09/1990) indica una superficie di m<sup>2</sup> 29.953, 71

Ai fini estimativi si considera, in forma cautelativa, la minore delle superfici soprariportate, ovvero quella catastale pari a m<sup>2</sup> 29.211

### Consistenze

Le superfici sono state calcolate sulla base delle misurazioni effettuate in loco, con sopralluogo in data 23/07/2015.

Il criterio di misurazione è quello della Superficie Esterna Lorda - SEL

Nella tabella sottostante si riportano le consistenze e le volumetrie dei fabbricati, sulla base dei rilievi effettuati in sede di sopralluogo.

Fabbricato	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Superficie coperta [m <sup>2</sup> ]	Altezza [m]	Volume [m <sup>3</sup> ]	Coperture con "eternit" [m <sup>3</sup> ]
Capannone "A"	9.078,00	9.078,00	5,00	45.390,00	9.078,00
Capannone "B"	4.144,00	2.072,00	10,00	20.720,00	
Capannone "C"	796,00	796,00	10,00	7.960,00	
Corpo uffici	620,00	620,00	3,00	1.860,00	
Edificio mensa	217,00	217,00	3,00	651,00	
Fabbricato C.T. e C.E.	428,00	428,00	6,00	2.568,00	
Depuratore		660,00	3,00	1.980,00	330,00
Tettoia "1"		87,00	6,00	522,00	87,00
Tettoia "2"		76,00	5,00	380,00	76,00
Tettoia "3"		900,00	4,00	3.600,00	900,00
<b>Totale</b>	<b>15.283,00</b>	<b>14.934,00</b>		<b>85.631,00</b>	<b>10.471,00</b>

Sulla base delle superfici coperte rilevate e con riferimento alla consistenza catastale del lotto si riassume:

- Superficie catastale dell'area: m<sup>2</sup> 29.211,00
- Superficie coperta : m<sup>2</sup> 14.934,00
- Superficie scoperta : m<sup>2</sup> 14.277,00

### **Necessità di interventi manutentivi urgenti**

Gli immobili risultano di fatto trascurati ed in disuso, con impianti parzialmente asportati dove solo un edificio e una parte degli uffici risulta in condizioni non precarie mentre l'insieme è fatiscente. L'immobile nel suo complesso è destinato ad una riconversione previa una demolizione totale, non si ritengono quindi necessari interventi di manutenzioni urgenti.

Resta in qualsiasi caso da monitorare la situazione inerente le coperture in eternit in quanto un loro eventuale deterioramento potrebbe significare la necessità di una programmata bonifica.

Diversa cosa invece è quella inerente i riscontri inerenti le verifiche di compatibilità alla normativa delle matrici ambientali a cui si rimanda alla relativa relazione allegata al presente rapporto (vedasi allegato ).

### **Certificazione energetica**

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

Non è stata fornita la certificazione in quanto non necessaria al momento della realizzazione dell'involucro edilizio. In fase di compravendita di ciascuna unità immobiliare, dovrà essere redatto il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

### STORIA CATASTALE

#### Dati catastali attuali

Comune di Lurate Caccivio, Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 10 particella n.680 sub.1 categoria D/1 Rendita € 121.815,00
- Foglio 10 particella n.680 sub.2 categoria D/1 Rendita € 6.705,00
- Foglio 10 particella n.5913 categoria D/1 Rendita € 53.703,00

Comune di Lurate Caccivio, Catasto Terreni:

- Foglio 9 particella n.680 - Ente Urbano - Ha 02.60.10
- Foglio 9 particella n.5913 - Ente Urbano - Ha 00.32.01

Confini catastali

- Nord: mappali 4089, 8183, 586, 4702, mappale 5065 del fg 7, mappale 5208, tutti di altre ditte
- Est: mappali 663 del fg. 7, mappali 6666, 6669, 2039, 2038, 3611, 898, mappale 1744 comune di Bulgarograsso fg. 2, tutti di altre ditte
- Sud: mappale 589 di altra ditta
- Ovest: mappali 688, 687, 686, 899, 4709, 2029, 2028, 2027, di altre ditte

#### Variazioni storiche:

**La Società Real Archeo Estate spa, acquistò con atto del Dott. Notaio Dianese Paolo rep.n. 107752 del 15/02/2007, reg. part. 4734 del 08/03/2007, dalla Ditta Dierre srl, gli immobili individuati nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10, Catasto Fabbricati m.n. 680 sub.1 e 2.**

**Successivamente, la Società Real Archeo Estate spa, acquistò con atto del Dott. Notaio Dianese Paolo rep.n. 117084/38439 del 29/11/2011, reg. part. 22055 del 23/12/2011, dalla Hypo Alpe-Adria-Banck spa, l'immobile individuato nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10, Catasto Fabbricati m.n. 5913.**

**Con atto del Dott. Notaio Guglielmi Vito rep.n. 53028/15833 del 25/06/2012, reg. part. 12884 del 24/07/2012, la Società Real Archeo Estate spa trasformò la propria ragione sociale in una SRL.**

Le attuali particelle oggi individuate con i mappali n. 680 e 5913 sono state generate al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati con le seguenti variazioni:

#### ■ Storia catasto terreni:

- **L'attuale particella n. 680** ente urbano di 26.010 mq, era in origine un mappale di 1.310 mq sul quale è stato introdotto con tipo mappale prot.n. 22540 del 08/03/1988 l'edificio principale, successivamente con l'aggiornamento cartografico e censuario prot.n. 22628 del 09/04/1991 è stata aggiornata la mappa con la fusione di tante piccole particelle nel lotto unico definitivo m.n. 680 di complessivi 26.010 mq, infatti comprende le particelle n. 5004-4464-4701-5066-1952-1955-1953-5017-5018-1954-5912-5914-682-681-675-676-5207-2007-3199-1851-4986-4703-5021-5020-5203-

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

4766-5916-5918, (le particelle sopra elencate sono andate oggetto di trasferimento con atto di compravendita rep.n. 11848 del 30/10/2003 a firma di Pubblico Ufficiale Nessi Christian reg. part. 18641 del 31/10/2003, dove la Ditta "Massa di Creditori Concordato Preventivo della Società Stamperia Larianella srl in liquidazione" le cedette alla Logitalia gestioni spa), successivamente vennero trasferite alla Società Dierre srl, poi alla Archeo Reale Estate spa e per fine alla Archeo Real Estate srl (vedasi date e repertori nelle pagine seguenti).

- **L'attuale particella n. 5913 ente urbano di 3.201 mq è stata generata dal frazionamento della particella n.685.**

In origine il m.n. 685 di 990 mq è stato diviso con frazionamento prot.n. 988 del 31/07/1990 e ha generato 3 particelle, la n. 685, la n. 5912 e la n. 5913 di 680 mq.

Successivamente con il tipo mappale prot.n. 52435 del 13/07/1991, la particella n. 5913 è stata variata nella superficie, passando da 680 mq a 3.201 mq, infatti comprende le particelle n. 5915-4767-4710-4711-4712-4708-5917-5919.

### ■ Storia catasto fabbricati

- **L'attuale u.i. n. 680 sub.1** è stato costituito in banca dati con la pratica n. 54 del 30/03/1988.
- **L'attuale u.i. n. 680 sub.2** è stato costituito in banca dati con la pratica n. 51 del 03/06/1991.
- **L'attuale u.i. n. 5913** è stato costituito in banca dati con la pratica n. 66 del 05/08/1991.

### Osservazioni :

#### Giudizio di regolarità/Docfa:

- Si dichiara la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le motivazioni di seguito esposte.

#### 1. Difformità al Catasto Terreni

Sul mappale 680 del foglio 10 non risultano inserite le opere edili concessionate con la C.E. 4345/1842 del 13/09/1990 e successiva variante 4345/1955 del 09/08/1991, in particolare il piccolo corpo di fabbrica addossato al capannone "A" sull'angolo nord/ovest [1]; il depuratore posto sul lato est del lotto concessionato con la C.E. 3912/1111 del 09/06/1986 e successiva variante 3912/1306 del 17/06/1987 [2], la tettoia priva di autorizzazione posta a confine con il mappale 689, sull'angolo sud-est del lotto [3]; l'edificio censito al catasto urbano con la particella n 5913 risulta sconfinare in parte nella particella n 680 [4], oltre a mancare il corpo di collegamento tra tale edificio e l'edificio censito con la particella n 680 sub 2 [5].

Per una migliore definizione delle difformità si riporta l'estratto di mappa, con evidenziato in rosso la porzione di edificio e i manufatti non accatastati.



## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)



### Note e osservazioni:

L'estratto di mappa, risulta deformato, e non corrispondente allo stato dei luoghi.

I confini della proprietà, oggetto di valutazione, delimitati da recinzione, corrispondono al rilievo allegato alla denuncia di cambiamento n. 22540 del 02/03/1988, che trova conferma anche nell'aerofotogrammetria.

Dalla sovrapposizione grafica dell'estratto di mappa al rilievo allegato alla denuncia di cambiamento n. 22540 del 02/03/1988, e all'aerofotogrammetria, si riscontrano notevoli differenze nella forma e nella superficie delle particelle 680 e 5913 costituenti il lotto oggetto della presente valutazione, e delle particelle confinanti.

Sarebbe pertanto necessario anche ai fini dell'aspetto giuridico delle proprietà, un aggiornamento geometrico delle particelle interessate per verificare che particelle di terzi non siano comprese nella perimetrazione del lotto oggetto di valutazione.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

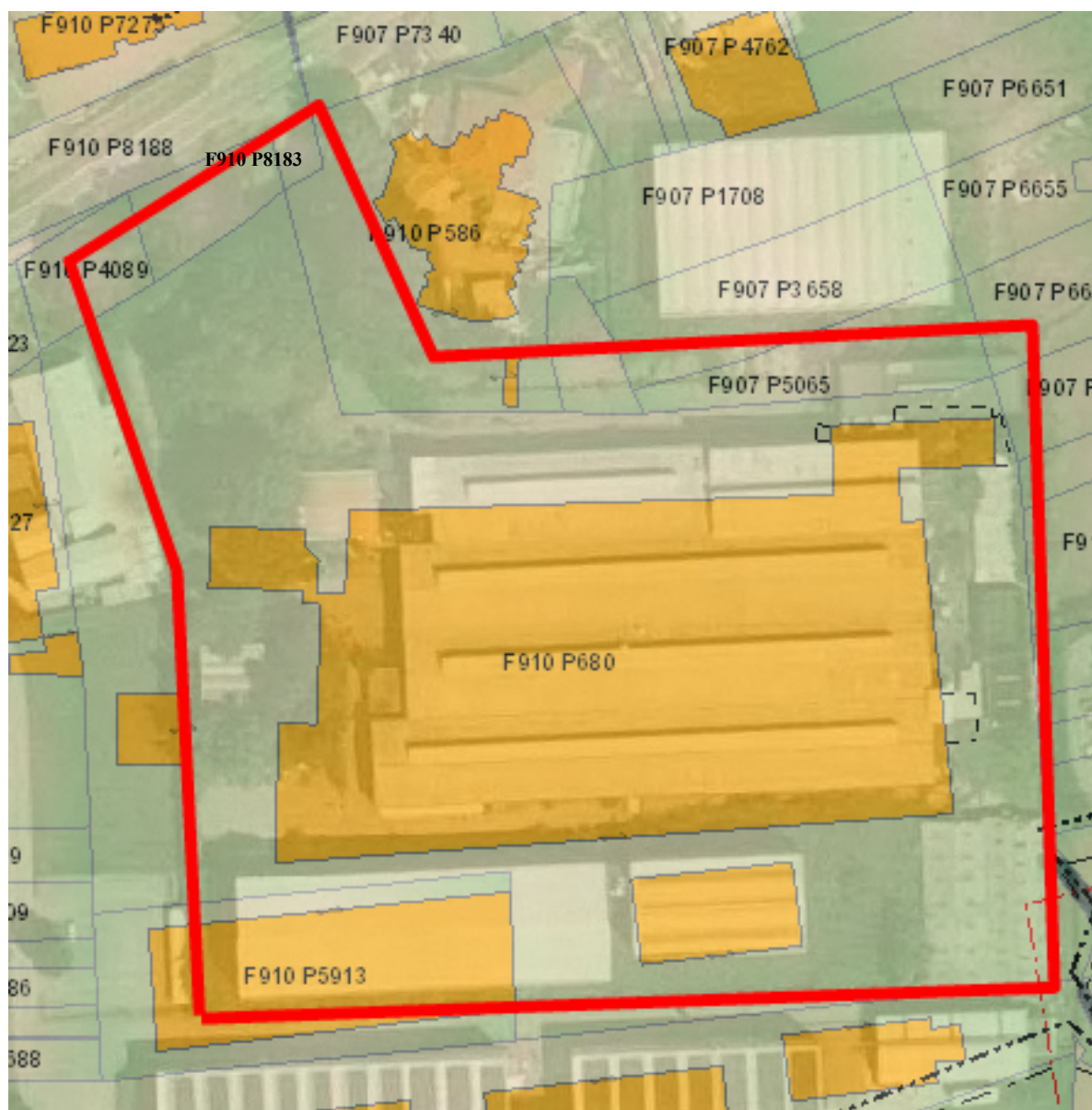
Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

Attraverso uno schema planimetrico di massima, indicativo e non dichiarativo, si riporta, la sovrapposizione dell'estratto di mappa alla aerofotogrammetria, con evidenziati in rosso i confini del lotto come da rilievo allegato alla denuncia di cambiamento n. 22540 del 02/03/1988.



Fonte: viewer geografico catasto regione lombardia

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

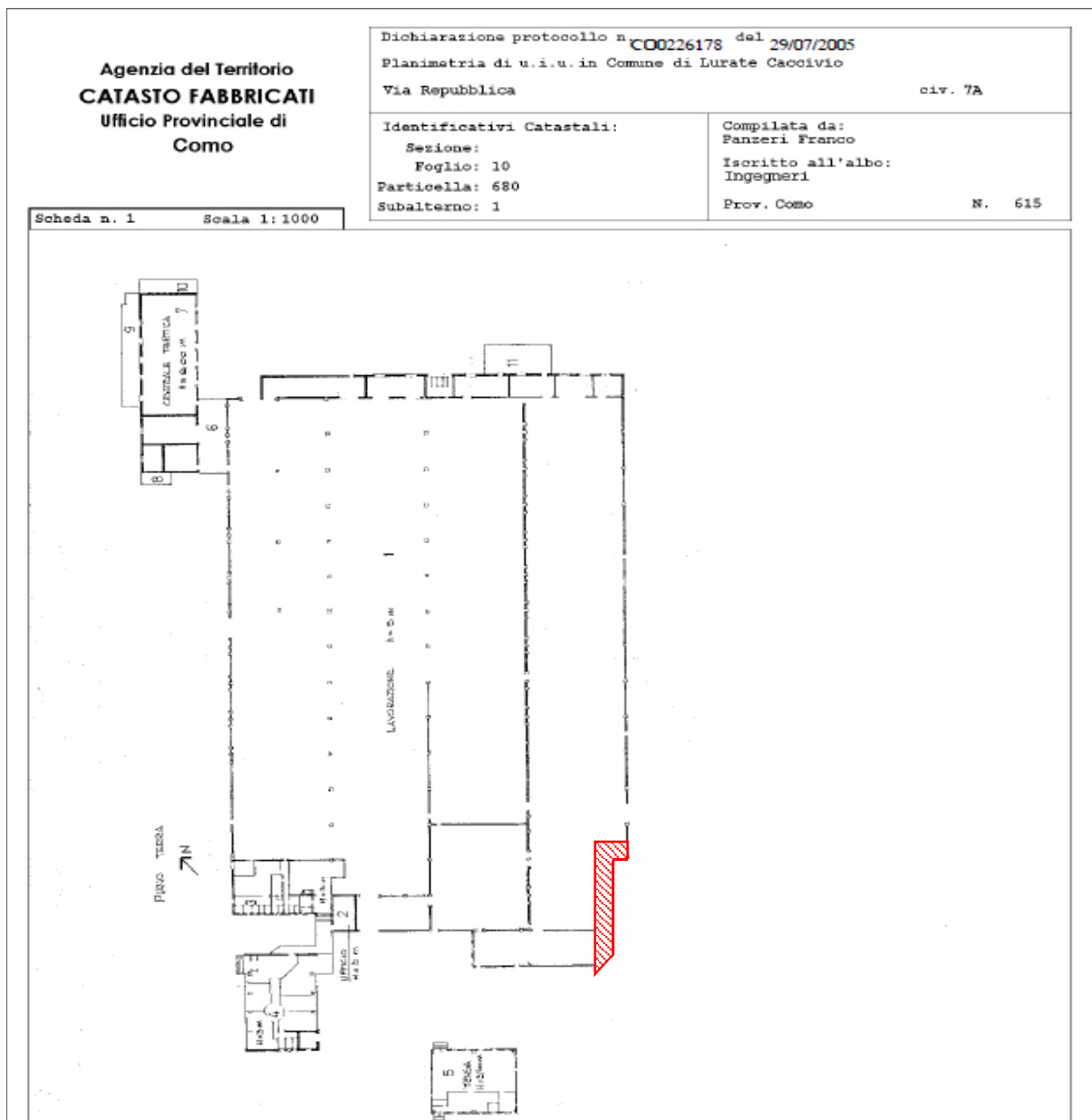
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### 2. Difformità al Catasto Fabbricati

Lo stato di fatto del distributivo interno del capannone "A", non corrisponde esattamente con quanto riportato nella scheda catastale del mapp. 680 sub 1 depositata presso l'Agenzia del Territorio di Como. La planimetria del mappale n 5913, depositata presso l'Agenzia del Territorio di Como, manca della porzione di collegamento con il mappale n 680 sub 2.

Per una migliore definizione delle difformità si riporta l'estratto della scheda catastale di cui al Fg 10, mapp. 680 sub 1, con evidenziato in rosso le differenze osservate.



# Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Como**

Dichiarazione protocollo n. **CO0070513** del **05/04/2006**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **Lurate Caccivio**

Via Repubblica

civ. 7A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 10

Particella: 680

Subalterno: 2

Compilata da:

Fanzeri Franco

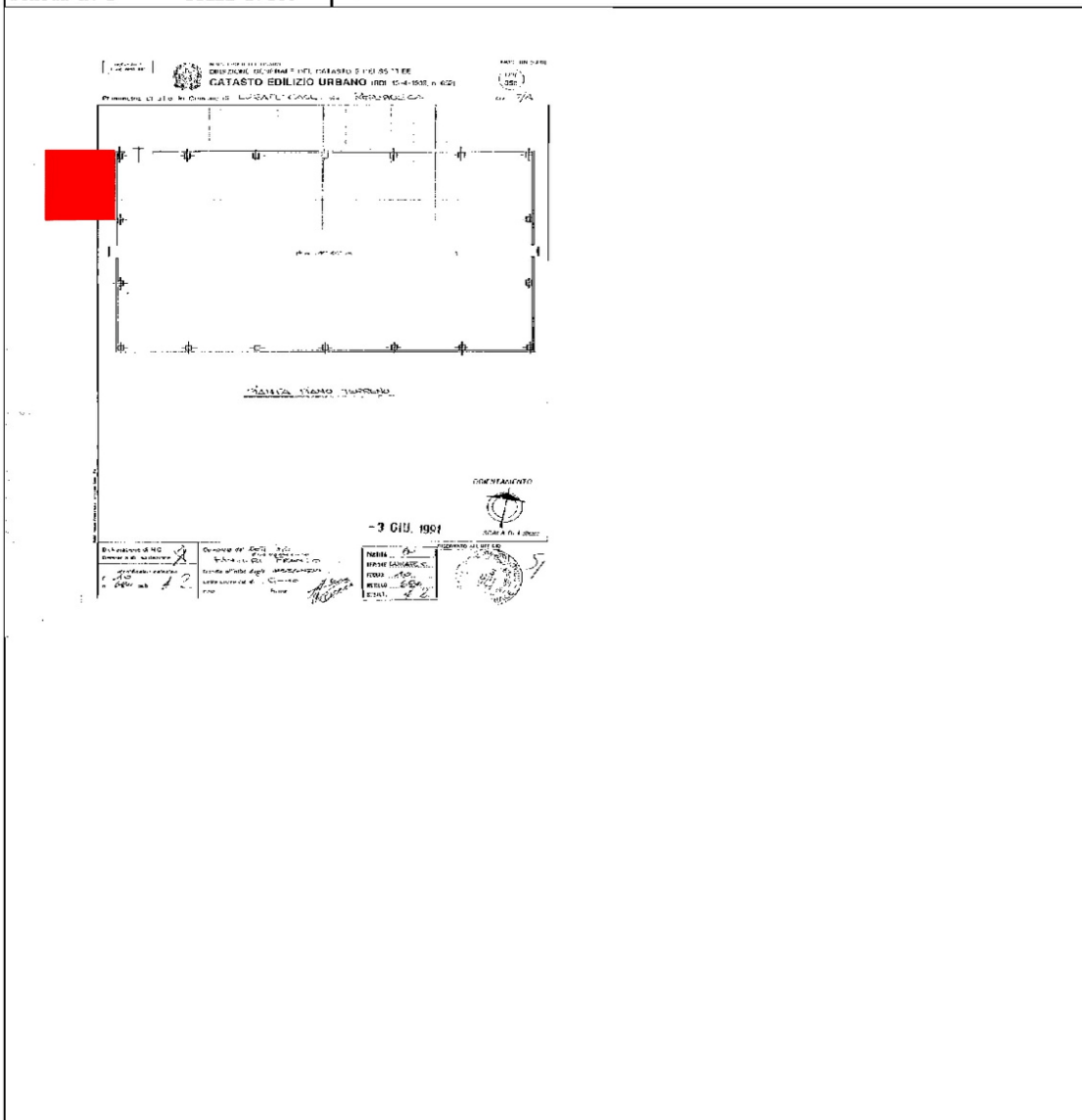
Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Como

N. 615

Scheda n. 1 Scala 1:500



L'ammontare delle prestazioni tecniche per l'aggiornamento della mappa e la variazione della scheda catastale, si quantifica a titolo indicativo il € 5.000,00.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### REGOLARITA' URBANISTICA

#### **Titoli urbanistici per gli immobili siti nel m.n. 680:**

**Licenza Edilizia n. 2566 del 04/09/1973** “per la costruzione di un complesso industriale ad uso stamperia e finissaggio tessuti, con annessa abitazione del custode”;

**Concessione Edilizia n. 3561 del 06/05/1982** “aggiunta di volume tecnico allo stabilimento”;

**Concessione Edilizia n. 3766 del 29/12/1984** “costruzione mensa aziendale”;

**Concessione Edilizia n. 3912/1111 del 09/06/1986** “ampliamento cucina colori, uffici tecnici e adeguamento impianti tecnologici”;

**Concessione Edilizia n. 3912/1306 del 17/06/1987** “variante alla C.E. n. 3912/1111 del 09/06/1986”;

**Concessione Edilizia n. 4233/1647 del 08/08/1989** “costruzione deposito quadri stampa”.

Nota: La concessione edilizia è assistita da “atto di impegno non aedificandi” stipulato il 27/07/1989 Rep. 11039 Notaio Gaspani Massimo, trascritto a Como in data 16/08/1989 ai nnn. 10466/13666. I mappali vincolati sono quelli che hanno originato gli attuali mappali 680 e 5913 del foglio 9 del Catasto Terreni

#### **Agibilità per gli immobili siti nel m.n. 680:**

**Agibilità del 21/12/1978** (riferita alla L.E. n. 2566/1973);

**Nella denuncia di ultimazione lavori** riferita alla C.E. 3912 e successiva variante, è stato dichiarato che i lavori sono stati ultimati in data 17/03/1989;

**Nella denuncia di ultimazione lavori** riferita alla C.E. 3766 del 29/12/1984, è stato dichiarato che i lavori sono stati ultimati in data 31/08/1985, segue Richiesta di **Agibilità del 31/09/1989**;

**Nella denuncia di ultimazione lavori** riferita alla C.E. 4233, è stato dichiarato che i lavori sono stati ultimati in data 30/08/1991, segue Certificato di **Agibilità datato 10/01/1991**;

#### **Titoli urbanistici per l'immobile sito nel m.n. 5913:**

**Concessione Edilizia n. 4345/1842 del 13/09/1990** “costruzione nuovo reparto di lavorazione”;

Nota: La concessione edilizia è assistita da “atto di impegno non aedificandi” stipulato il 17/05/1990 Rep. 12835 Notaio Gaspani Massimo, trascritto a Como in data 13/06/1990 ai nnn. 7418/11075. I mappali vincolati sono quelli che hanno originato gli attuali mappali 680 e 5913 del foglio 9 del Catasto Terreni

**Concessione Edilizia n. 4345/1955 del 09/08/1991** “variante alla C.E. 4345/1842 del 13/09/1990”.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

Nota: La concessione edilizia è assistita da “atto di impegno non aedificandi” stipulato il 25/07/1991 Rep. 15953 Notaio Gaspani Massimo, trascritto a Como in data 08/08/1991 ai nn. 12041/16525. I mappali vincolati sono quelli che hanno originato gli attuali mappali 680 e 5913 del foglio 9 del Catasto Terreni

### Agibilità per l'immobile sito nel m.n. 5913:

E' stata fatta domanda di agibilità in data 18/11/1993 ed assentita con il “silenzio assenso”.

### Abusi:

Si rileva una tettoia abusiva, della superficie di circa m<sup>2</sup> 900, con copertura in eternit, in pessimo stato di conservazione, posta a confine con il mappale 689, sull'angolo sud-est del lotto.

### Sanabilità e costi:

Vista la tipologia dell'abuso, le condizioni precarie del manufatto e la presenza in copertura di eternit, l'unica soluzione è la demolizione.

Del costo della demolizione si è già tenuto conto nei costi della trasformazione.

## VALORE E VENDIBILITA'

### METODO DI VALUTAZIONE

#### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **valore di mercato**. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

#### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

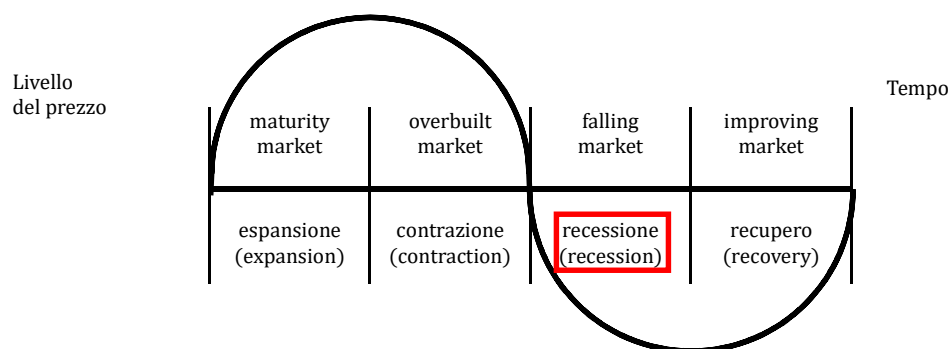
P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### Analisi del mercato immobiliare

- Tipologia immobiliare Area edificata potenzialmente trasformabile
- Dimensioni area Grande: 29.211 m<sup>2</sup>
- Caratteri domanda e offerta Ipotetico lato acquirente: Società/impresa  
Lato venditore: concordato preventivo
- Forma di mercato Oligopolio
- Filtering Up (alto): prevista la rivitalizzazione dell'ampio comparto attraverso nuove funzioni complementari aggiuntive terziarie/commerciali
- Fase del mercato immobiliare Recessione: domanda scarsa (*falling Market*)

Fase ciclica del mercato immobiliare nel suo andamento teorico



### Osservazioni di massima di carattere urbanistico

Come si desume dalla 1<sup>a</sup> variante al PGT vigente, il complesso industriale, è compreso nell'Ambito di Trasformazione a prevalente destinazione terziaria/commerciale: ATTC/2 – via Repubblica, normato dalla scheda di indirizzo "Ambito ATTC/2 – Via Repubblica"

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri urbanistici:

- Superficie territoriale: m<sup>2</sup> 29.500
- Rapporto di copertura: 50% della superficie territoriale
- Destinazione funzionale prevalente: commerciale terziario-direzionale-artigianale-ludico sportivo-turistico ricettiva e produttiva compatibile
- Sensibilità paesistica: grado 3
- Superficie drenante: 15% della superficie territoriale
- Strumento attuativo: piano attuativo
- Indice di utilizzazione territoriale: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

Nel caso di mantenimento dell'attività produttiva, si applicano le norme di cui all'art. 26 "IA – aree ed ambiti per attività produttive, industriali, artigianali" del Piano delle Regole.

Nella redazione del piano attuativo si dovrà tenere conto di quanto indicato ai punti 1, 3, 4, 5, 6 e 8 della scheda di indirizzo e precisamente:

1. predisporre uno studio per lo schema di accesso all'ambito in rapporto alle caratteristiche dell'insediamento.
3. prevedere un filare alberato con essenze autoctone lungo il fronte su via Repubblica.
4. verificare la salubrità dei suoli e predisporre l'eventuale piano di risanamento.
5. determinare quantità e tipologie delle aree di servizio pubblico da localizzare e quelle eventualmente da monetizzare.
6. valutare il clima acustico e definire eventuali soluzioni tecniche da adottare per assicurare la compatibilità dell'insediamento con il clima acustico della zona.
8. definire le opere negoziali menzionate al punto e, comma 2, art. 8 della L.R. 12/2005 di governo del territorio.

Dal punto 2) si desume la possibilità di realizzare una media struttura di vendita di rilevanza locale sia alimentare (max 1.500 m<sup>2</sup>) che non alimentare (max 2.500 m<sup>2</sup>).

Dal punto 7) si desume il subordino alla verifica preliminare con il Soggetto concedente per l'autostrada regionale Varese-Como-Lecco, delle eventuali interferenze con il previsto tracciato al fine di escludere ulteriori aggravii dei requisiti di realizzabilità tecnica dell'opera.

Nel caso di intervento di trasformazione si dovrà inoltre tenere presente di quanto indicato nella Normativa Tecnica del Piano delle Regole ed in particolare:

- art. 27 – Aree ed ambiti per attività terziarie, direzionali, commerciali, turistico ricettive
  - altezza massima: 10,50 m
  - distanza di manufatti ed edifici dalle strade uguale o maggiore di m. 6.
  - distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà uguale o maggiore a m. 10,00; se tra pareti non finestrate m. 8,00.
- art. 11 – Spazi per il parcheggio privato
  - attività direzionali e commerciali, banche: 1 posto auto ogni 40 m<sup>2</sup> di SIp.
- art. 13 – Disciplina del commercio e delle attività equiparate
  - per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato sono prescritte dotazioni di aree per servizi pubblici (standard) da verificare al 100% della superficie di vendita ed al 50% sulle restanti superfici, pari al 100% della SIp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. In caso di impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale.

### Note e osservazioni

La mancata corrispondenza tra la mappa del Catasto Terreni e lo stato dei luoghi (vedasi pag. 9), non consente di accertare se la perimetrazione dell'Ambito ATTC/2, comprenda oltre ai mappali 680 e 5913 oggetto del concordato, anche parte dell'area occupata da mappali di altra proprietà.

Tenuto conto comunque che la scheda di riferimento dell'Ambito ATTC/2, indica una superficie territoriale di m<sup>2</sup> 29.500, contro una superficie catastale di m<sup>2</sup> 29.211, dei mappali 680 e 5913 oggetto della relazione, si assume che la differenza di superficie rilevata, pari a m<sup>2</sup> 289 sia di proprietà di terzi.



## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

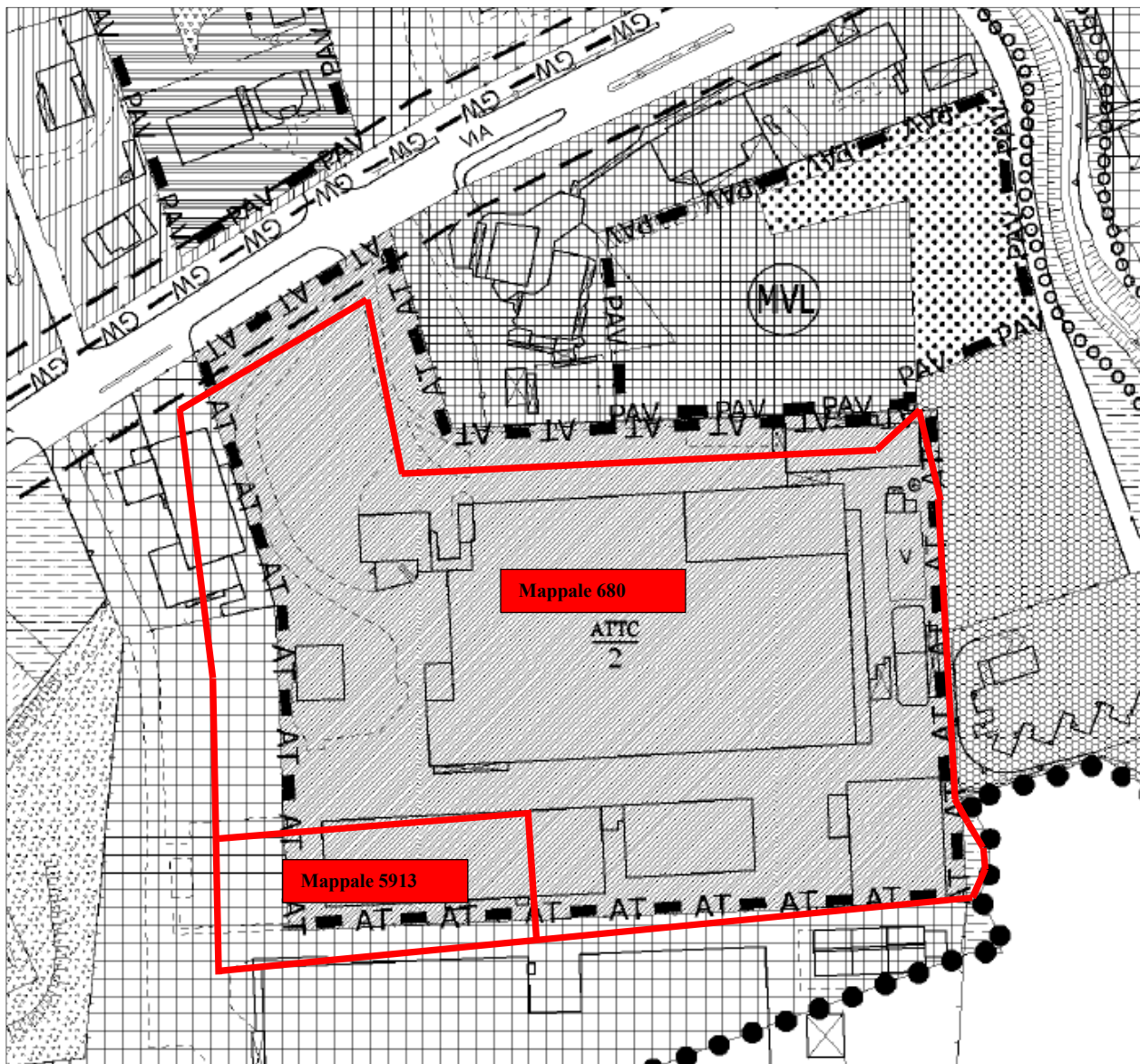
e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

Ne consegue e ne deriva che dette aree contribuiscono di fatto a definire l'edificabilità complessiva dell'ambito e ogni soluzione progettuale dovrà considerare la loro presenza.

Attraverso uno schema planimetrico di massima, indicativo e non dichiarativo, si riporta la sovrapposizione allo strumento urbanistico vigente della perimetrazione catastale (in rosso) del terreno, con evidenziati i mappali 680 e 5913.



### Scenari strategici di piano

L'area è interessata dalla realizzazione dell'autostrada regionale Varese-Como-Lecco.

Per l'autostrada regionale Varese-Como-Lecco sono previsti due tracciati alternativi, uno dei quali con tracciato in galleria nel comune di Lurate Caccivio, che è quello che interessa l'area in oggetto.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

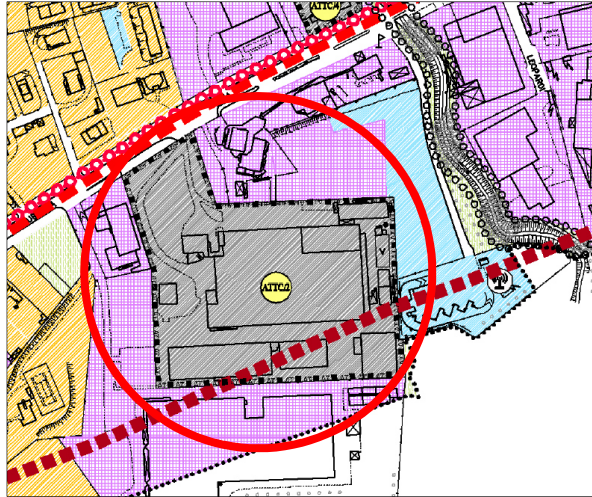
Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)







P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

In attesa della scelta della soluzione da sviluppare l'attuazione dell'ambito ATTC/2 è subordinato alla verifica preliminare con la "Autostrade Lombarde S.p.a."



### Sistema infrastrutturale e territoriale

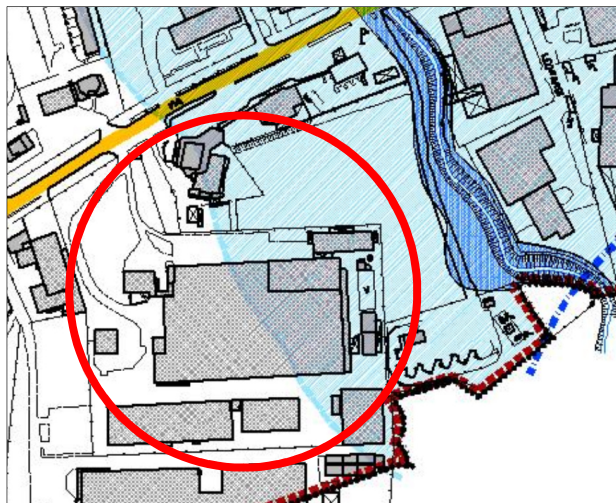
-  Fasce di rispetto attorno ai beni storico culturali, stradale e cimiteriale
-  Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco - Tratta Como-Varese, 1a ipotesi di tracciato sviluppata dallo studio di fattibilità
-  Autostrada Regionale Varese-Como-Lecco - Tratta Como-Varese, possibile alternativa (ipotesi realizzazione galleria)
-  Servizio metrotranviario Olgiate-Como in previsione
-  Strada extraurbana secondaria - Tipo C - Provinciale e Statale
-  Strada urbana di quartiere - Tipo E2 - Comunale

Estratto Sintesi delle previsioni di piano - Elaborato 3 1° Var. al PGT




## Osservazioni di massima di carattere paesaggistico-ambientale

### Vincoli paesaggistici

Parte dell'area è compresa nel limite della fascia di rispetto fluviale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, (art. 142, comma 1, punto c), e pertanto l'intervento è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.



### VINCOLI D.Lgs. 42/04

-  Fascia di rispetto dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, comma 1, punto c)
-  Territorio coperto da foreste e da boschi (art. 142, comma 1, punto g)
-  Edifici monumentali (art. 10, comma 1)

Estratto Vincoli- Elaborato 10 del DP del PGT

### Sensibilità paesistica

Dalla "Carta della sensibilità paesistica dei siti" – Elaborato 4a e dalla "Scheda di valutazione della sensibilità paesistica dei siti" - Elaborato 4b del Piano delle Regole, l'area in oggetto è identificata con il sito n. 60, con sensibilità paesistica media di grado 3.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

L'intervento pertanto non è soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

### Informazioni geologiche

L'area ricade in classe 3 di fattibilità con consistenti limitazioni.

Dall'art. 16 – Prescrizioni inerenti le classi di fattibilità geologica si desume al punto 5. Classe di fattibilità 3: *“la progettazione relativa a nuove infrastrutture, nuove edificazioni, ristrutturazioni, dovrà essere supportata da una specifica relazione geologica di compatibilità, così come definito nel precedente comma 2.”*. Dal comma 2 si evince che *“copia della relazione e delle indagini effettuate deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi o in sede di richiesta del permesso di costruire”*.

Dalle informazioni estrapolate dalla relazione tecnica, del 23/02/2016, inerente le indagini ambientali preliminari eseguite presso il sito in esame (vedasi relazione ambientale preliminare allegata), si rileva: *“Le stratigrafie dei pozzi scavati nell'area hanno rivelato la presenza d'orizzonti cementati, caratterizzati da spessore ed andamento molto variabile. Questi depositi rappresentano la sede della falda freatica da cui attingono la maggior parte dei pozzi presenti.....Dal punto di vista litologico si tratta di depositi alluvionali recenti: essenzialmente di sabbie e ghiaie medio grossolane alternate a rare passate limose argillose. La loro permeabilità è generalmente media..... Dai dati della cartografia si evince che la falda freatica è sita a circa 13 metri dal piano campagna locale.....si segnala tuttavia che in altre tavole del PGT si parla di bassa soggiacenza della falda (< 3 m), probabilmente si tratta di falda sospesa.”*

Dai saggi effettuati con 11 trincee esplorative spinte fino alla profondità massima di 2,00 metri dal piano campagna, la zona appare caratterizzata, nei primi metri esaminati, da materiali di riporto costituiti da ciottoli alluvionali e da terreno misto a materiale proveniente da demolizioni. Più in profondità è presente orizzonte prevalentemente argilloso, seguito da terreni ghiaiosi.

### Informazioni inquinamento chimico

Dalla relazione tecnica, del 23/02/2016, inerente le indagini ambientali preliminari eseguite presso il sito in esame (vedasi allegato), si rileva che le analisi del terreno hanno riscontrato il superamento delle CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) di legge, in prossimità alla zona delle cisterne interrate poste sull'angolo nord/est del lotto e all'interno del capannone “A” nella zona “lavaggio gamelle”.

### **Osservazioni di massima di carattere economico**

I fabbricati risultano dismessi, in condizioni di completo abbandono, in parte deteriorati, obsoleti tecnologicamente e funzionalmente. Parte delle coperture sono in eternit e il terreno in alcune zone deve essere bonificato. Unica trasformazione possibile è quella regressiva della demolizione e del successivo reimpiego dell'area liberata dalle costruzioni preesistenti, previa bonifica del suolo.

Il valore di stima del complesso industriale, coincide di fatto con il valore dell'area edificata, determinato partendo dal presupposto che il potenziale futuro acquirente sia rappresentato da un imprenditore medio ordinario.

In base agli specifici obiettivi imprenditoriali dell'acquirente, il valore dell'area potrà avere nello specifico anche valori diversi da quello di mercato oggetto di stima, in quanto potranno essere esaminati

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

come “valore di investimento”<sup>A</sup>, inteso come prezzo di offerta massimo per l’acquisto dell’area, oppure uno specifico particolare “valore d’uso”<sup>B</sup>, ovvero ad un “valore speciale”<sup>C</sup>.

Gli obiettivi di un futuro acquirente possono essere legati alle strategie di impresa, dal sistema organizzativo del processo edilizio, dalla forma e dalla dimensione dell’impresa, dal settore di intervento, dall’esposizione finanziaria, dalla sopravvivenza dell’impresa medesima, dall’espansione in nuovi mercati e settori, dalla fascia ciclica del mercato immobiliare, etc., etc.

Per le motivazioni sopra esposte il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dall’effettivo valore finale di alienazione.

### Indicazioni sul più' conveniente e miglior uso (HBU)

Per stimare il valore di mercato il valutatore deve prima determinare il più conveniente e miglior uso, o quello più probabile (HBU - highest and best use)

Secondo il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 3, 2.10) il più conveniente e miglior uso viene così definito:

*"Il più conveniente e miglior uso, è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato nell'uso attuale ed il valore di trasformazione per gli usi prospettati per un immobile. L'HBU indica la destinazione maggiormente redditizia. Tale destinazione è quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato corrente è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative"*

La scelta dell'HBU si riferisce a utilizzazioni:

- Fisicamente e tecnicamente realizzabili (vincolo tecnico)
- Legalmente consentite (vincolo giuridico)
- Finanziariamente sostenibili (vincolo di bilancio)
- Economicamente convenienti rispetto alla destinazione attuale (criterio economico)

Dalle indagini di mercato la destinazione più redditizia del compendio immobiliare oggetto di valutazione è quella commerciale/direzionale, in quanto si presuppone che il valore di trasformazione dell’uso commerciale/direzionale sia maggiore del valore di mercato della destinazione attuale produttiva-industriale-artigianale.

L’UBU corrisponde al valore di trasformazione del bene ad uso commerciale/direzionale.

---

Definizioni tratte dal Libro del Prof. Marco Simonotti – *Metodi di Stiam immobiliare, applicazione degli standard internazionali* Dario Flaccovio Editore.

<sup>A</sup> Il valore di investimento esprime il valore che assume un immobile per un particolare investitore, o per un gruppo di investitori, ai fini dell’investimento. Si tratta di un concetto soggettivo che mette in relazione uno specifico immobile con uno specifico investitore con identificabili obiettivi di investimento.

<sup>B</sup> Il valore di uso esprime il valore particolare di un immobile rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore. questo valore si incentra sul valore che l’immobile in questione apporta all’impresa di cui fa parte, a prescindere dal più conveniente e miglior uso del bene (HBU) e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla sua vendita.

<sup>C</sup> Il valore speciale si riferisce ad una condizione che induce ad un valore di un bene un plusvalore che va oltre al valore di mercato. Il valore speciale può derivare per esempio dalla combinazione fisica, funzionale o economica di un bene con altri beni, come nel caso di un accorpamento o di annessione di immobili contigui.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### **Ipotesi progettuale**

L'ipotesi progettuale sviluppata, prevede la realizzazione di un complesso direzionale/commerciale composto da due volumi, separati da una piazza pubblica, composti da una piastra commerciale a due piani fuori terra, e da un edificio in linea a tre piani fuori terra a destinazione direzionale.

Sotto la piastra commerciale, il fabbricato in linea e la piazza pubblica, si sviluppa un piano interrato per posti auto e depositi/magazzini.

L'area scoperta è destinata a parcheggi a raso, verde e viabilità interna, quest'ultima caratterizzata in particolare dall'innesto a rotatoria sulla S.P. 24 – via Repubblica.

Per il complesso da costruire sono previste le seguenti caratteristiche di massima:

- Strutture in elevazione in c.a. rispondenti alle norme sismiche (zona 4) a travi e pilastri con solette gettate in opera con l'ausilio di lastre prefabbricate tipo predalles e controvento costituito da nuclei di vano scala ascensori.
- Involucro esterno costituito da una facciata continua con un reticolo in profili di alluminio anodizzato a montanti e traversi e specchiature in cristalli stratificati a vetrocamera.
- Copertura di tipo piano praticabile, completa di pendenze, coibentazioni ed impermeabilizzazioni.
- Divisori in tavolati per delimitare i negozi, gli uffici "open space" e i servizi igienici.
- Pavimenti uffici sopraelevati con finiture in laminato, negozi in ceramica.
- Impianti di elevazione su ogni fabbricato, costituiti da ascensori a fune con cabine rivestite in acciaio inox antigraffio.
- Impianti di condizionamento, di tipo centralizzato a ventilconvettori a 4 tubi ad aria primaria integrati nel soffitto, con centrali di condizionamento, termica e i gruppi frigoriferi ubicati in copertura.
- Impianto idrico sanitario di tipo tradizionale con servizi raggruppati in aree adiacenti ai vani scala ascensori; la produzione di acqua calda avviene tramite boiler elettrici istantanei indipendenti.
- Impianto di rilevazione incendio ai piani.

Nella tabella che segue si riepilogano i principali dati del complesso, con la verifica del rispetto della normativa urbanistica vigente.

**Geom. DANIELE FORTUNA**

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

IPOTESI DI PROGETTO							
Descrizione	Destinazione d'uso	Altezza		Consistenze			
Edificio a piastra	Commerciale	m.	9,00	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	11.880,00
- piano terra				m <sup>2</sup>	5.940,00	m <sup>2</sup>	
- piano primo				m <sup>2</sup>	5.940,00	m <sup>2</sup>	
Edificio in linea	Direzionale/terziario	m.	10,40	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	8.748,00
- piano terra				m <sup>2</sup>	2.916,00	m <sup>2</sup>	
- piano primo				m <sup>2</sup>	2.916,00	m <sup>2</sup>	
- piano secondo				m <sup>2</sup>	2.916,00	m <sup>2</sup>	
Piano interrato	parcheggio/magazzini/cantine	m.	2,50	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	13.500,00
	posti auto pertinenziali [n. 520]			m <sup>2</sup>	13.000,00	m <sup>2</sup>	
	magazzini/cantine			m <sup>2</sup>	500,00	m <sup>2</sup>	
Spazi scoperti				m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	20.644,00
- parcheggio a raso pubblico	posti auto di relazione [n.330]			m <sup>2</sup>	8.241,10	m <sup>2</sup>	
- spazi pubblici sopra il piano interrato	verde attrezzato e piazza			m <sup>2</sup>	4.644,00	m <sup>2</sup>	
- area a verde pubblico	verde con piantumazioni			m <sup>2</sup>	5.290,90	m <sup>2</sup>	
- area per viabilità interna	collegamento rotonda parcheggi			m <sup>2</sup>	1.168,00	m <sup>2</sup>	
- viabilità pubblica interna all'ambito	rotonda di innesto al complesso			m <sup>2</sup>	1.300,00	m <sup>2</sup>	
- viabilità pubblica esterna all'ambito				m <sup>2</sup>	662,50	m <sup>2</sup>	
<b>Verifica del rispetto delle indicazioni [scheda di indirizzo] e delle norme [Piano delle Regole] della I<sup>a</sup> Variante al P.G.T.</b>							
<b>AMBITO DI INTERVENTO</b>	<b>AMBITO ATTC/2 - VIA DELLA REPUBBLICA</b> [ I <sup>a</sup> Variante al P.G.T. approvata con delibera del C.C. n. 7 del 13/04/2013]						
		<b>DI NORMA</b>			<b>DI PROGETTO</b>		
Destinazione d'uso	Commerciale terziario - direzionale - artigianale - ludico sportiva - turistico ricettiva e produttiva compatibile			Commerciale terziario - direzionale			
Superficie territoriale [St]	m <sup>2</sup> 29.500,00			m <sup>2</sup> 29.500,00			
Superficie lorda di pavimento [Slp]	m <sup>2</sup> 20.650,00 [0,70 St = m <sup>2</sup> 29.500,00 x 0,70]			m <sup>2</sup> 20.628,00			
Superficie coperta [Sc]	m <sup>2</sup> 14.750,00 [0,50 St = m <sup>2</sup> 29.500,00 x 0,50]			m <sup>2</sup> 8.856,00			
Altezza massima [H]	m. 10,50			m. 10,40			
Distanza dalle strade [Dss]	minimo m. 6,00			m. 75,00			
Distanza dai confini di proprietà [Dsc]	minimo m. 6,00			m. 10,00			
Distanza tra pareti finestrate	minimo m. 10,00			minimo m. 30,00			
Superficie drenante	m <sup>2</sup> 4.425,00 [0,15 St = m <sup>2</sup> 29.500,00 x 0,15]			m <sup>2</sup> 5.290,90			
Aree per servizi pubblici per attività commerciali	100% Slp delle attività commerciali			m <sup>2</sup> 13.532,00 > [m <sup>2</sup> 11.880 x 100%]			
Spazi per il parcheggio privato	1 posto auto ogni 40 m <sup>2</sup> di Slp di attività commerciali e direzionali,			n. 520 pari a m <sup>2</sup> 13.000,00 [520 x 25 m <sup>2</sup> ] [m <sup>2</sup> 20.628 / 40]			



## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### Note

Per ulteriori approfondimenti sulle metodiche di stima applicate vedasi allegato 1

### **PIÙ PROBABLE VALORE DI MERCATO**

**Vedasi calcolo analitico secondo la best practice \* (allegato 01) → € 3.968.000,00**

*\* È la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione. Tale pratica mostra risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altra pratica. La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

### Giudizio di vendibilità

Trattandosi di un complesso industriale, di grandi dimensioni, ancorchè destinato alla riconversione in una struttura polivalente a direzionale/commerciale, appare appetibile per una filiera ristretta di operatori del mercato immobiliare.

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel medio periodo.

### Forme di pubblicità

Come anzidetto, trattandosi di una iniziativa di notevole importanza si ritiene che la forma pubblicitaria, ai fini commerciali, sia da attuare attraverso canali mediatici non solo locali, regionali e nazionali ma anche internazionali.

## STATO DI POSSESSO

**Debitore:** ARCHEO REAL ESTATE SRL UNIPERSONALE

**Locazione:** Dalla documentazione pervenuta non risultano contratti di locazione in essere.

**Comodato:** L'immobile alla data del sopralluogo non risulta occupato.

**Assegnazione al coniuge:** Immobile di proprietà di soggetto giuridico.

**Affitto azienda:** Dalla documentazione pervenuta non risultano contratti di affitto di azienda in essere.

**Altro:** Non si registrano altre condizioni limitanti sull'uso del bene.

**Sine titolo:** Immobile non occupato.

**Opponibilità (art. 2923 c.c.):** Dall'esame della documentazione prodotta non risultano contratti di locazione in essere.



## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** non rilevate.

**Usufrutto, uso, abitazione:** non rilevato.

#### Servitù

Servitù a favore dell'ENEL a carico del mappale 5207 (costituisce assieme ad altri mappali l'attuale mappale 680) in virtù dell'atto in data 23/07/1975 n. 20731 Rep. ed in data 03/04/1975 n. 20828 Rep Notaio Andrea Fabi trascritto a Como il 17/04/1975 ai n.ri 3516/3186.

**Convenzioni edilizie:** non rilevate.

**Vincoli storico-artistici.** non rilevati.

#### Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria

- Atto di impegno non aedificandi stipulato il 27/07/1989 Rep. 11039 Notaio Gaspani Massimo, trascritto a Como in data 16/08/1989 ai n.ri. 13666/10466. I mappali vincolati sono quelli che hanno originato gli attuali mappali 680 e 5913 del foglio 9 del Catasto Terreni
- Atto di impegno non aedificandi stipulato il 17/05/1990 Rep. 12835 Notaio Gaspani Massimo, trascritto a Como in data 13/06/1990 ai n.ri 7418/11075. I mappali vincolati sono quelli che hanno originato gli attuali mappali 680 e 5913 del foglio 9 del Catasto Terreni
- Atto di impegno non aedificandi stipulato il 25/07/1991 Rep. 15953 Notaio Gaspani Massimo, trascritto a Como in data 08/08/1991 ai nnn. 16525/12041. I mappali vincolati sono quelli che hanno originato gli attuali mappali 680 e 5913 del foglio 9 del Catasto Terreni

**Prelazione agraria:** Trattasi di terreno non agricolo.

**Altri vincoli o oneri:** non si rilevano altri vincoli e oneri oltre a quelli già citati.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** non presenti.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.):** non rilevati.

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

#### Titolo di acquisto del debitore:

- **trascrizione a favore, trasformazione di società, reg. part. 4734 del 08/03/2007,**

Soggetto contro: Dierre s.r.l.;

Soggetto a favore: Archeo Real Estate s.p.a.;

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

Immobili trasferiti individuati nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10

Catasto Fabbricati m.n. 680 sub. 1-2;

- **trascrizione a favore, compravendita, reg. part. 22055 del 23/12/2011,**

Soggetto contro: Hypo Alpe Adria Bank s.p.a.;

Soggetto a favore: Archeo Real Estate s.p.a.;

Immobili trasferiti individuati nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10

Catasto Fabbricati m.n. 5913;

Catasto terreni m.n. 5913.

- **trascrizione contro, trasformazione di società, reg. part. 12884 del 24/07/2012,**

Soggetto contro: Archeo Real Estate s.p.a.;

Soggetto a favore: Archeo Real Estate s.r.l.

Immobili interessati individuati nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10

Catasto Fabbricati m.n. 680 sub. 1-2;

Catasto Fabbricati m.n. 5913.

### Regime patrimoniale:

### Elenco precedenti proprietari nel ventennio:

**MASSA DI CREDITORI CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' "STAMPERIA LARIANELLA-SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA IN LIQUIDAZIONE" vende a LOGITALIA GESTIONI spa in data 30/10/2003,** (atto del Notaio Nessi di Mozzate rep.n. 11848);

**LOGITALIA GESTIONI spa vende a DIERRE srl in data 06/07/2006,** (atto del Notaio Dianese di Vicenza rep.n. 106133);

**DIERRE srl vende a ARCHEO REAL ESTATE spa in data 15/02/2007,** (atto del Notaio Dianese di Vicenza rep.n. 107752);

**ARCHEO REAL ESTATE spa si trasforma in ARCHEO REAL ESTATE srl in data 25/06/2012,** (atto del Notaio Guglielmi di Arzignano rep.n. 53028).

### Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli:

- **iscrizione contro, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura credito, reg. part. 6685 del 31/10/2003.**

Soggetto contro: Logitalia Gestioni spa;

Soggetto a favore: Banca Antoniana- Popolare Veneta;

Capitale totale: € 6.600.000,00

Immobili ipotecati individuati nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10

Catasto Fabbricati, foglio n. 9 m.n. 680 sub. 1 e 2;

Catasto terreni, foglio n.10 m.n. 680.

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

- annotazione n. 4294 del 26/06/2007, atto di modifica contratto di apertura di credito in conto corrente con garanzia ipotecaria;
- annotazione n. 3962 del 08/09/2009, atto ricognitivo di debito su apertura di credito in conto corrente;
- annotazione n. 2816 del 01/07/2010, atto ricognitivo di debito su apertura di credito in conto corrente;
- annotazione n. 3337 del 12/07/2011, atto ricognitivo di debito di dilazione di pagamento.

- **iscrizione contro, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, reg. part. 6670 del 23/12/2011,**

Soggetto contro: Archeo Real Estate s.p.a.;

Soggetto a favore: Banca Popolare di Verona-S. Geminiano e S. Prospero spa con sede in Verona;

Capitale totale: € 1.650.000,00

Immobili ipotecati individuati nel Comune di Lurate Caccivio foglio n.10

Catasto Fabbricati m.n. 5913;

Catasto terreni m.n. 5913.

## LOTTI

### Opportunità di divisione in lotti

Trattandosi di area edificata destinata alla riconversione urbanistica attraverso un Piano di Attuazione, non è attualmente ipotizzabile il suo frazionamento in singoli lotti.

### Composizione e valore

Su richiesta del Commissario Giudiziale, ai fini quantificazione del valore residuo del bene al netto delle ipoteche gravanti sui singoli mappali, si ripartisce il valore complessivo di €. 3.968.000,00 come di seguito:

- **particella n 680** € 3.533.500,00 (euro tremilionicinquecentotrentatremilacinquecento/00);
- **particella n 5913** €. 434.500,00 (euro quattrocentotrentaquattromilacinquecento/00).

## COMODITA' E DIVISIBILITA'

**Giudizio:** Il concordato interessa l'intera proprietà in capo ad un singolo debitore.

**Separazione quota:** non necessaria

**Divisione totale:** non necessaria

**Valore quota:** valore dell'intera quota € 3.968.000,00

## Geom. DANIELE FORTUNA

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### OSSERVAZIONI FINALI

#### Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti

Limitazioni:

- l'area è interessata da una delle ipotesi preliminari di tragitto dell'autostrada Varese-Como-Lecco per cui si dovrà chiedere preventivamente il relativo parere all'Organo Competente (vedi pagina 16);
- dalla situazione catastale attuale (molto imprecisa) si desume che il lotto, così come rilevato nelle documentazione, interessa marginalmente anche altre proprietà (vedi pagina 9);
- inquinamento dell'area (vedasi relazione ambientale preliminare allegata) in merito al quale dovranno essere eseguiti gli opportuni approfondimenti.

NB: Sarà onere del potenziale futuro acquirente definire, rispetto alle proposizioni e ipotesi assunte nella presente valutazione, uno studio più dettagliato di fattibilità e una analisi più approfondita di carattere economico, urbanistico e tipologico del proprio intervento, in funzione dei propri obiettivi imprenditoriali, tenendo presente che si tratta di un nuovo intervento assoggettato a Piano Attuativo di iniziativa privata che, nella sua perimetrazione attuale potrebbe coinvolgere anche altre proprietà.

Thiene 16/03/2016

Il Tecnico Incaricato

geom. Daniele Fortuna



## **Geom. DANIELE FORTUNA**

Viale F. Bassani, 87/a - 36016 THIENE (VI)

Tel./Fax 0445 362779 - Cell. +39 335 7613187

e-mail : [fortunageom@gmail.com](mailto:fortunageom@gmail.com) pec: [daniele.fortuna@geopec.it](mailto:daniele.fortuna@geopec.it)

P. IVA 01778650240 C.F. FRT DNL 62D13 L157N

Informativa ex art. 13 D.lgs. 196/03 su: [www.informativa.it](http://www.informativa.it)

### ALLEGATI:

- 01 – Sviluppo analitico dell'analisi estimativa;
- 02 – Visure e planimetrie catastali;
- 03 – Visure ipotecarie;
- 04 – Documentazione inerente i titoli edilizi;
- 05 – Tavola rilievo del sito allegata alla CE 09-08-1991;
- 06 – planimetrie con coni visuali prese fotografiche;
- 07 – richiesta variante al PGT e acconti;
- 08 – scheda PGT Lurate Caccivio;
- 09 – Relazione ambientale preliminare con analisi laboratorio.